SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION

La Habitacion Popular

BOLETIN DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

LEY 9677

AÑO IX OCTUBRE - DICIEMBRE 1943 N.º 37

LA HABITACION POPULAR

Boletín

de la

Comisión Nacional de Casas Baratas

LEY 9677

"Nunca se insistirá lo bastante sobre la importancia social del alojamiento, por más que ella haya sido demostrada hasta la saciedad." (CARLOS GIDE: *"Las Instituciones de Progreso Social"*.)

PUBLICADO POR LA OFICINA DE INFORMACIONES Y BIBLIOTECA DE LA COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS (LEY 9677). SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION. - REPUBLICA ARGENTINA.

La Habitacion Popular

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Año IX — *OCTUBRE - DICIEMBRE* — *No. 37*

Sumario

	Pág.
SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION	5
COLABORACION	
ING. JUAN OCHOA. — Sobre el problema de la "Población"	11
GUILLERMO URIBURU. — Las viviendas rurales en los EE. UU. de N. A.	16
CAP. DE FRAG. (R.) DON JOSÉ R. SILVA. — El cooperativismo y la vivienda	21
DR. FRANCISCO A. PINTO S. C. — La nueva ley de la vivienda en Chile	49
ARQ. ELISABETH COIT. — Notas sobre proyecto y construcción de viviendas mínimas para familias modestas (última parte)	55
LEGISLACION	
CHILE:	
Nuevo estatuto para la Caja de la habitación popular. Ley Nº 7.600	88
JURISPRUDENCIA	
La Cámara de alquileres de Buenos Aires eximió a la C. N. de C. B. de aplicar el Decreto 1580 sobre rebaja de alquileres	112
Declaróse inaplicable a las viviendas de la ley 9677, el Decreto 1580 sobre rebaja de alquileres. Sentencia del Juez de Paz Dr. I. Ruíz Moreno	113
TECNICA DE LA VIVIENDA	
Vivienda mínima para la zona Sud	115
LOS CONVENTILLOS DE LA CAPITAL FEDERAL	117
NOTAS DE ACTUALIDAD	119
Tierras en San Carlos de Bariloche cédense en propiedad a la C. N. de C. B. El Censo escolar y la vivienda popular. La Provincia de Salta invertirá 400 mil pesos en viviendas populares. La Municipalidad de Buenos Aires invertirá más de 2 millones de pesos en viviendas económicas.	
BIBLIOGRAFIA	123
INDICE DEL TOMO IX (AÑO 1943)	127

REGISTRO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Nº 148.562

Redacción y Administración: SAN JUAN 250 Buenos Aires

Secretaría de Trabajo y Previsión

Por su trascendental importancia damos a continuación el texto del Decreto Nº 15.074, que crea la Secretaría de Trabajo y Previsión, organismo que centraliza y controla la actividad del Estado relativa a los problemas vinculados con el bienestar general —entre éstos el de la vivienda popular— y el desenvolvimiento económico de la Nación.

Los bien explícitos fundamentos del Decreto, ilustran elocuentemente sobre las importantísimas funciones que ha de cumplir el nuevo organismo, y nos liberan de más comentarios. — N. de la R.

Buenos Aires, noviembre 27 de 1943.

CONSIDERANDO:

Que los problemas relacionados con el capital y el trabajo deben merecer una preferente atención de parte del Gobierno, por su directa vinculación con el bienestar general y el desenvolvimiento económico de la Nación;

Que para ser más eficaz la función de las reparticiones encargadas de velar por el cumplimiento de las leyes obreras, es necesario crear un organismo que centralice y controle esa actividad estadual, propiciando oportunamente las medidas adecuadas para una mejor armonía entre las fuerzas productoras;

Que la experiencia recogida en los países que han centralizado los distintos aspectos de la actividad social del Estado, demuestra la conveniencia de adoptar dicho sistema;

Que se conseguirá con ello fortalecer la unidad nacional, mediante el imperio de una mayor justicia social y distributiva, propósito éste fundamental e irrenunciable del actual gobierno, que traerá consigo el reconocimiento práctico, en todos los ámbitos del país, de la suprema dignidad del trabajo:

Que mediante una dirección central y supervisora de toda la actividad que desarrolla el Estado en favor del mejoramiento material y moral de la clase trabajadora será posible arbitrar, con un criterio de conjunto, el más adecuado a la complejidad del hecho social, las medidas que contribuyan a una pronta y efectiva elevación del nivel de vida de los que solamente cuentan para subvenir a ella con un exiguo salario;

Que sólo será posible satisfacer el reclamo de la hora presente, con un organismo que permita compulsar y remediar las múltiples necesidades que afligen a los hogares obreros, ejercer el más perfecto control sobre la aplicación de la legislación especial vigente y preparar el desarrollo de una política social;

Que siendo causa primordial de los males que perturban la marcha de las colectividades modernas el olvido de los deberes sociales que incumben aunque en diverso grado, tanto a los poseedores de la riqueza como a la población trabajadora, corresponde que el Estado proceda a desarrollar una intensa obra de divulgación encaminada a infundir en la conciencia del pueblo argentino el convencimiento de que a nadie le es lícito eludir los expresados deberes;

Que el cumplimiento de los mismos traerá consigo el mutuo acercamiento de las fuerzas productoras, condición previa para una pacífica convivencia dentro de los principios cristianos que informan nuestra tradición histórica;

Que no debe postergarse una medida gubernativa que tendiendo a la consecución del bien común, pueda principalmente contribuir al fortalecimiento de la familia argentina, base de la grandeza de la Patria;

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA
EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA:

Artículo 1º — Créase la Secretaría de Trabajo y Previsión dependiente de la Presidencia de la Nación.

Artículo 2º — A partir de esta fecha quedan incorporados a la Secretaría de Trabajo y Previsión los organismos que a continuación se indican y cuantos servicios, oficinas, secciones y demás dependencias de los mismos existan: Departamento Nacional del Trabajo, Secciones de Higiene Industrial y Social y Leyes de Previsión Social de la Dirección Nacional de Salud Pública y Asistencia Social, Sección de Accidentes de la Caja Nacional de Pensiones y Jubilaciones Civiles, *Comisión Nacional de Casas Baratas*, Cámara de Alquileres, *Comisión Asesora para la Vivienda Popular*, Dirección de Inmigración, Tribunal Bancario, Comisión Honoraria de Reducción de Indios y Junta Nacional para combatir la Desocupación.

Artículo 3º — Pasan a depender de la Secretaría de Trabajo y Previsión los servicios y facultades de carácter conciliatorio y arbitral así como las funciones de policía de trabajo, ejercidas por la Dirección General de Ferrocarriles y por la Comisión Nacional de Coordinación de Transporte; los servicios de higiene industrial de la Inspección Técnica de Higiene de la Municipalidad de la Capital Federal, los servicios de inspección de Asociaciones Mutualistas ac-

tualmente incorporados a la Inspección de Justicia, los relacionados con el trabajo marítimo, fluvial y portuario a cargo de la Prefectura General Marítima y cuantos otros relacionados con la legislación, inspección, estadística y censos del trabajo tengan asignados dichos u otros organismos.

Artículo 4. — El personal, material y demás elementos técnicos y administrativos de los organismos y servicios incorporados a que se refieren los dos artículos precedentes, excepto lo relativo a la Municipalidad de la Capital Federal, pasan a la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Artículo 5º — Quedan transferidas a la Secretaría de Trabajo y Previsión las atribuciones y facultades otorgadas por la legislación vigente a los organismos y servicios incorporados, y las que en orden a las mismas tenían otorgadas los Ministerios de que dichos organismos dependían. Los Decretos preparados por la Secretaría de Trabajo y Previsión, serán sometidos para ser refrendados por los Ministerios que en cada caso correspondan.

La Secretaría de Trabajo y Previsión revisará los textos legales en vigor y propulsará las medidas que juzgue más oportunas para defender al trabajador y mejorar sus condiciones de vida y de trabajo, fomentar el acceso a la propiedad privada, acrecer la producción en todas sus manifestaciones y estimular la colaboración efectiva de todos los sectores sociales con objeto de robustecer los vínculos de solidaridad humana e incrementar el progreso de la economía nacional.

Artículo 6º — Conservando su actual estructura y hasta tanto se proceda definitivamente, desde esta fecha dependerán de la Secretaría de Trabajo y Previsión los siguientes organismos: Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones Civiles, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones Ferroviarias, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones Bancarias, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados y Obreros de Empresas Particulares, Caja Nacional de Ahorro Postal, Caja de Maternidad, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Periodistas y Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de la Marina Mercante Nacional.

Artículo 7º — La organización de la Secretaría de Trabajo y Previsión, que funcionará bajo la respectiva dependencia del Secretario y Subsecretario, se ajustará a la siguiente estructura:

1. — Dirección General de Servicios Técnico-Administrativos.
2. — Dirección General de Trabajo.
3. — Dirección General de Acción Social.
4. — **Dirección General de la Vivienda.**
5. — Dirección General de Migraciones.
6. — Dirección General de Estadística.
7. — Dirección General de Administración.
8. — Asesor Legal.

Artículo 8º — Además de la Secretaría Privada, a la que estarán atribuídas las funciones que le son propias, existirá un Consejo privado del Secretario de Trabajo y Previsión compuesto por el Subsecretario y dos Directores Generales. En caso necesario podrá ampliarse su composición en la forma que disponga el Secretario. Tendrá por objeto orientar la alta política social que debe desarrollar la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Artículo 9º — Cada una de las Direcciones Generales que forman el Cuerpo técnico-administrativo de la Secretaría de Trabajo y Previsión indicadas en el artículo 7º, estarán a cargo de un Director General, asistido por un Subdirector y un Secretario.

El Director General de Servicios Técnico-Administrativos sustituirá al Subsecretario en casos de vacante, ausencia o enfermedad.

Artículo 10º — Créase, con carácter consultivo el Consejo Superior de Trabajo y Previsión. Estará compuesto, tendrá las atribuciones y actuará en la forma que determine el Reglamento orgánico a que se refiere el artículo 21º del presente Decreto.

Artículo 11º — Dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 4º, y sin perjuicio de las designaciones que el Secretario de Trabajo y Previsión considere necesarias para el mejor cumplimiento del presente Decreto, el personal administrativo que en lo futuro se incorpore a la Secretaria de Trabajo y Previsión, lo hará previo concurso de méritos, en la forma que se establezca en el Reglamento orgánico. El personal técnico deberá someterse a oposiciones de acuerdo al programa de ejercicios teóricos y prácticos que al efecto se establezca.

Los nuevos nombramientos tendrán carácter interino y no podrán ser confirmados hasta transcurridos tres meses, durante los cuales deberá el personal demostrar la eficacia de sus servicios, de acuerdo a las normas que contenga el Reglamento orgánico.

El Reglamento orgánico determinará los casos en que será obligatoria para el personal de la Secretaría de Trabajo y Previsión, tanto el comprendido en el artículo 4º del presente Decreto, como el que en lo sucesivo se nombre, la asistencia obligatoria a los cursos de las Escuelas Sociales que al efecto creará la propia Secretaría, y la aprobación de las materias del plan de estudios que se establezca. Asimismo fijará las excepciones realmente justificadas a este precepto general.

Artículo 12º — Los Departamentos, Direcciones u Oficinas del Trabajo, cualquiera que sea su nombre, y los organismos y servicios que de ellos dependan, existentes en las Provincias, quedan convertidos en Delegaciones Regionales de Trabajo y Previsión. Los actuales Jefes de tales Reparticiones seguirán al frente de las mismas como Delegados Regionales, hasta tanto disponga otra cosa el Secretario de Trabajo y Previsión.

Artículo 13º — Las Delegaciones Regionales tendrán la composición, atribuciones y facultades que establezca el Reglamento orgánico de la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Artículo 14º — Oportunamente se dispondrá lo necesario para organizar y sostener Delegaciones Regionales en los Territorios Nacionales.

Artículo 15º — Los organismos provinciales que actualmente tienen asignadas funciones iguales o similares a las de previsión y ahorro que se indican en el artículo 6º del presente Decreto, conservando su actual estructura, atribuciones, organización y funcionamiento, pasarán a depender de la Secretaría de Trabajo y Previsión.

Artículo 16º — Autorízase a la Secretaría de Trabajo y Previsión para que con intervención del Ministerio de Hacienda, incorpore en un nuevo Anexo del Presupuesto General de la Nación, los créditos de los organismos que se le transfieren por el presente Decreto.

Artículo 17º — Abrese un crédito extraordinario a la Secretaría de Trabajo y Previsión por la suma de cien mil pesos moneda nacional para atender los gastos de creación y organización que se le originen durante el corriente año.

Artículo 18º — La suma a que se refiere el artículo anterior, se tomará de Rentas Generales con imputación al presente Decreto.

Artículo 19º — Los Comisionados Federales en las Provincias arbitrarán las medidas pertinentes para que en sus presupuestos de gastos del año 1944, se mantengan los créditos necesarios para atender el funcionamiento de las respectivas Delegaciones Regionales a que se refiere el artículo 12º de este Decreto, sobre la base de las partidas vigentes en el año 1943.

Artículo 20º — Autorízase a la Secretaría de Trabajo y Previsión a contratar privadamente (Art. 33, Inc. 3º de la Ley de Contabilidad Nº 428), los servicios y suministros necesarios para su creación y organización.

Artículo 21º — El Secretario de Trabajo y Previsión elevará a la aprobación del Poder Ejecutivo el Reglamento orgánico del organismo que por el presente Decreto se establece.

Artículo 22º — El Secretario de Trabajo y Previsión dictará las disposiciones que considere pertinentes para aclarar los preceptos del presente Decreto y del Reglamento orgánico.

Artículo 23º — Con objeto de acelerar el funcionamiento de la Secretaría de Trabajo y Previsión, el Secretario queda facultado para:

1. Adscribir y distribuir los servicios que hasta la fecha estaban a cargo de los organismos incorporados en el plazo, forma y medida que sean necesarios para obtener su normal funcionamiento.

2. Disponer los servicios, funciones o tareas dentro de la organización prevista en el presente Decreto y distribuir el personal según las necesidades del servicio.

Artículo 24º — Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a los que establece el presente Decreto.

Artículo 25º — Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

RAMIREZ. — Luis César Perlinger; Alberto Gilbert; César Ameghino, G. Martínez Zuviría; Edelmiro J. Farrel; Benito Sueyro; Diego I. Mason; Ricardo Vago.



C O L A B O R A C I O N

Sobre el Problema de la "Población" (1)

Por el Ing. Juan Ochoa

El "Instituto de la Población", al que represento ante este "micrófono", es una consecuencia del "Congreso de la Población", celebrado el año 1940, por iniciativa del Museo Social Argentino; su presidencia ha sido confiada al doctor Carlos Bernaldo de Quirós, que la ejerce con gran eficiencia y entusiasmo, porque es un convencido de la importancia vital de la cuestión, que dilucida con erudición de maestro y propugna con fervor de apóstol.

No quiero que esta última referencia sea interpretada como una intrascendente cortesía sino como expresión del concepto que debe presidir la designación del dirigente de esta clase de entidades —especialmente cuando no trae aparejada remuneración en dinero—; pues para que esas entidades cumplan su misión es necesario que su dirigente sea un animador y no se es tal sino se es un convencido, por el conocimiento esencial e integral de la cuestión.

Creo conveniente iniciar esta breve trasmisión con las palabras con que iniciara su discurso el "Día de la Población" el doctor Quirós: "Este Instituto, dijo, está empeñado en despertar la atención pú-"blica hacia soluciones permanentes, oficiales y privadas, que ase-"guren además del aumento y bienestar del pueblo argentino, su "mejoramiento eugénico y su superación económica y social. Porque "estima que una parte de los problemas que hoy nos preocupan tie-"nen un causa común a todas las clases sociales, que es "la educación "del pueblo", deficiente en el hogar y en la escuela".

Repito estas palabras de nuestro presidente porque pienso que ellas deben encabezar todas las trasmisiones o conferencias de difusión que se pronuncien hasta tanto, por lo menos, se haya formado la conciencia popular sobre la importante cuestión y, en el presente caso, porque quiero destacar, como corresponde, la afirmación de que "los problemas sociales que nos preocupan tienen una causa común "en todos los planos o ambientes de la sociedad: la educación del "pueblo".

Tiene absoluta razón nuestro Presidente: esa educación es deficiente en el hogar y en la escuela, por múltiples factores o concausas

(1) Disertación pronunciada por Radio del Estado, el 6 de noviembre de 1943.

que no es el momento de analizar. He afirmado por mi parte, en reiteradas ocasiones, que la causa de la mayor parte de los males que angustian a nuestro pueblo emergen de esa deficiente educación moral.

La disminución de la natalidad, gran parte de las taras físicas que pesan sobre la actual generación y que congestionarán el coeficiente de empobrecimiento físico o de la mortalidad del futuro, la carencia de optimismo e iniciativa para encarar la lucha por la vida, la falta del debido integral respeto a la mujer, la inescrupulosidad en la función pública, el encarecimiento de la vida por ansia desmedida de lucro fácil o sin esfuerzo, y hasta la desunión, no vacilo en afirmarlo, como consecuencia de la recíproca incomprensión, son emergencias de esa deficiente educación moral.

Por ello es oportuno diga, en mi nombre y en el del Instituto de la Población, que el reciente Decreto del P. E. de la Nación sobre "Orientación de la Enseñanza", es de capitalísima importancia, merece el más caluroso aplauso y reclama el apoyo sin reserva de todos los ciudadanos que tengan una posición de responsabilidad en la vida colectiva, aunque sólo sea el de padre de familia o que escuche las inspiraciones de un bien entendido patriotismo.

Debe afirmarse, pues, que el "problema de la población" es, en primer término un problema moral y, en segundo término, que su solución satisfactoria comporta el enriquecimiento del país en todas sus zonas geográficas y en todos sus estratos sociales a base de la ilustración general del pueblo que integra, con la educación, la debida formación de su conciencia.

Por ello, limitándome al punto que fué motivo de las deliberaciones de la Sección del Congreso con cuya presidencia se me honró "el Urbanismo" —creo conveniente repetir, porque es básico al fin que me he planteado y está comprendido en el primer término a que me referí—, que si bien al "Urbanismo" se le atribuyó desde un principio y se le atribuye, con lógica, lo atinente a las ciudades y pueblos —de ahí su nombre como derivación de "urbe"—, cabe tener en cuenta, para su debida y comprensiva definición, que si los pueblos y ciudades se fundan y mantienen son para beneficio del hombre, que es su determinante y que reclama por su propia naturaleza la vida en sociedad.

Esta consideración nos lleva a definir el "Urbanismo" como el factor social que regula la distribución de las población en procura de proveer al hombre de las mejores condiciones de habitabilidad contemplando no sólo el aspecto material de la higiene y seguridad, sí que también, muy particularmente, su carácter de persona humana poseedora de derechos a la vida pero también con carga intensa de obligaciones para con su descendencia —que debe crear— y con el medio social en que debe actuar.

Visto así el "Urbanismo", su influencia de orden moral es de evidencia sobre el individuo y la sociedad que constituye.

En cuanto al segundo término, o sea, el enriquecimiento del país cabe anotar que él tiene tres incidencias: "el aumento de la población", idealmente por el crecimiento vegetativo, que es el verdadero factor de la riqueza especialmente en países como el nuestro y los de América de escasa población y extenso territorio; "la explotación de las riquezas naturales que permita su independencia económica y enriquecimiento financiero" y, finalmente, "la distribución equili- "brada y armónica del trabajo y de la explotación en todo el territorio del país".

Debe, pues, el "Urbanismo" en su función trascendente respecto a la población, procurar la descongestión de las ciudades, es decir, la disminución del coeficiente de habitantes en forma a facilitar no sólo vivienda higiénica —por su asoleamento y confort—, sí que también independiente y amable que haga de la vida en familia, al par que el cumplimiento de un sagrado deber y el disfrute de un placer espiritual de inestimable valor, un factor formativo o educador al mismo tiempo que estimulante de la actividad humana.

Decimos estimulante porque el conocimiento del valor esencial de las obligaciones familiares acrecienta el amor al trabajo que, apareado a una vida de orden y disciplina como de buenas costumbres, lleva necesariamente a desear para los hijos y descendientes una más fácil o promisora iniciación en la vida al dotarlos, por el "ahorro", de un apoyo financiero para los primeros pasos en la vida del trabajo personal.

Debe también el "Urbanismo" concurrir, dentro del concepto que entraña la definición que antes esbozamos, a la distribución equilibrada de la población en todo el territorio del país; pues poco se habría adelantado con la descongestión de las ciudades muy populosas —por medio de lo que estamos llamando "pueblos, mejor ciudades satélites"— sino se crea el interés y la atracción por los pueblos y pequeñas ciudades del interior; que llevan, en general, una vida anémica, en cuanto al crecimiento de su población, y carecen de atracción por la ausencia de trabajo suficiente, creador de riqueza y debidamente remunerado, que permita no sólo hacer frente a las primeras necesidades de la vida —alimento, vivienda y vestido— si que también costear placeres y halagos honestos así como un bienestar discreto que no impidan la constitución de reservas para la ancianidad o la falta de trabajo.

A este fin la acción del "Urbanismo", que ha de fomentar ciertamente el Instituto de la Población, debe tender a llevar al conocimiento y convencimiento de los habitantes de las grandes ciudades, sobre todo las del litoral, de las ventajas, individuales, colectivas y nacionales de la radicación en el interior del país.

Para ello, el Instituto de la Población —con la colaboración de los estudiosos, de los industriales, de los hombres de iniciativa así como apoyando las iniciativas gubernamentales— propugnará la explotación y transformación de las materias primas en el propio medio

de su extracción o producción; —difundirá el conocimiento de esas zonas de trabajo y producción así como las ventajas o posibilidades de progreso individual que ellas ofrezcan al trabajador; indicará normas para mejorar las condiciones de habitabilidad de ellas, no sólo en lo material si que también en el campo de la cultura del espíritu; propiciará la construcción y adquisición de la vivienda familiar y también de la pequeña "granja familiar", que consideramos no sólo una ayuda para el mayor rendimiento del asalariado sí que también una preparación o despertar de vocación por el trabajo agrario que, desgraciadamente, cada año se contrae por la tendencia a radicarse en las grandes ciudades, para explotar en ellas el pequeño comercio de barrio, mejor de la cuadra, verdadero parásito de las grandes ciudades, o estar a la expectativa del empleo de gobierno.

Es necesario insistir sobre estos dos puntos: "la población parasitaria de las grandes ciudades" y la "urgencia de activar y mantener la vida económica de las zonas del interior".

Sobre lo primero tal vez sea pertinente que las municipalidades tomaran medidas restrictivas a la instalación de estos comercios que encarecen los artículos de consumo, restan locales a la habitación y brazos al trabajo productivo; para un futuro próximo inmediato quizá, con el crecimiento de la inmigración de la post-guerra, será conveniente actualizar las distintas iniciativas, particularmente las de la Comisión Nacional de Casas Baratas —expresada en sus memorias y en los congresos en que estuvo representada— sobre una razonable y enérgica distribución de la inmigración para impedir su arraigo en las grandes ciudades del litoral.

En cuanto al segundo, nuestro conocimiento personal de las zonas del interior de la República nos permite decir que es un verdadero anacronismo y hasta falta de visión patriótica afirmar hoy que es inconveniente explotar las materias primas en las regiones que las posean o que sean propicias para producirlas en el interior de nuestro extenso y rico territorio.

Lo afirmamos no ya con la cita o ejemplo de las viejas provincias industriales —Tucumán, Mendoza, San Juan, Córdoba con sus ingenios, bodegas y canteras— o emporios de ganadería y agricultura —Buenos Aires, Santa Fe— sino con los ejemplos novísimos y sugerentes de los Territorios del Río Negro y el Chaco, con su producción fructícola el primero y algodonera el segundo, que en pocos años han creado un estado económico extraordinariamente favorable; particularmente el Chaco donde la producción del algodón y su explotación ha dado origen a un desarrollo industrial tan sorprendente y halagador que puede afirmase que "el capullo del algodón" —determinante de la plantación y de las colonias agrícolas que se formaron— es uno de los tantos productos, aunque el más importante por cierto, de estas plantaciones pues ha adquirido también una gran importancia el aceite comestible que se extrae de la semilla, las tortas para forraje, el combustible para el funcionamiento de las fábricas y

hasta la escoria resultante de la combustión, etc. Ello ha originado el progreso extraordinario de la capital del Territorio y de varios pueblos del mismo, cuya población crece sólidamente porque se siente cómoda y esperanzada en el porvenir.

Lo que ha sucedido con el Chaco empieza a perfilarse en la Provincia de Santiago del Estero —tenida por provincia pobre— que en no largo plazo, a mi juicio, tendrá notoria significación económica por su producción, el aumento de su población y el confort de la vida.

Pensamos que esto debe suceder y sucederá en la provincia de Corrientes con su producción fructícola que debe ser industrializada en ella con los sobrantes del consumo interno del país, para lo que ha de contar con amplio mercado interno y externo no sólo de los productos cítricos, característicos de esta fértil región, si que también de su producción tabacalera manipulada también en ella en "secaderos", debidamente instalados "por el gobierno" hasta como garantía de la cuantiosa renta fiscal que ella provee.

No es necesario mencione el futuro de otras regiones del país pues, aparte de que los minutos concedidos nos apremian, los ejemplos citados son asáz elocuentes para fundar nuestra insistencia sobre esta importante acción a favor de la economía y bienestar de nuestra población.

A esta acción deben concurrir con sus ingentes recursos los Bancos de la Nación e Hipotecario Nacional, como lo acotamos en la "Habitación Popular", en sus respectivas modalidades, así como el Estado facilitando y asegurando el "warranteo" de los productos donde sea necesario.

Finalmente, debemos aprovechar los minutos que nos faltan al fin de aplaudir calurosamente la extensión de facultades que el Superior Gobierno de la Nación acaba de dar a la benemérita Comisión Nacional de Casas Baratas —en el sentido de que pueda llevar su gran acción social al interior del país, como lo sugerimos y propugnamos de largos años atrás, en varios congresos y en las memorias de dicha Comisión. Tenemos la seguridad de que su digno y honorabilísimo Presidente —don Benjamín Nazar Anchorena— ha de acentuar en esta su futura acción el concepto social de la Ley, en forma de arraigar y consolidar la familia en el interior de la República y de perfeccionar la Ley N° 9.677; con lo que, al par que culminará su abnegada acción personal de sendos años, consagrará la honesta y ejemplar, bajo muchos aspectos, de la Comisión Nacional de Casas Baratas, en cuyas manos el actual Gobierno de la Nación ha puesto, como correspondía, la solución integral del grave problema.

He dicho.

Las Viviendas Rurales en los Estados Unidos

Por Guillermo Uriburu

Secretario de la Embajada Argentina
en Wáshington (Julio de 1943)

El Gobierno de los Estados Unidos ha intensificado en los dos últimos años una política dirigida hacia el mejoramiento de las viviendas urbanas y rurales. Por la Ley de Viviendas de 1937 se estableció el "United States Housing Authority", organismo formado con el objeto de estudiar los problemas creados por las condiciones poco satisfactorias en general, de las viviendas en todo el país, y de realizar un plan destinado a mejorar esta situación. La labor cumplida por esta entidad ha sido intensa; especialmente satisfactorios han sido los resultados obtenidos en las grandes ciudades donde el peligro de las casas inadecuadas es más evidente. Pero la acción desarrollada entre la población rural ha sido también importante. En el presente informe me limitaré a exponer este último aspecto del problema.

Antes de entrar al análisis del tema, conviene examinar el sistema de la propiedad rural en este país. El acelerado desarrollo económico y el enorme aumento de la población han contribuído a que en Estados Unidos no exista, con algunas raras excepciones, la propiedad de vastas extensiones, como ocurre en la República Argentina. El promedio de la extensión de la propiedad rural no deja de sorprendernos. En el censo de 1935, se comprobó que este promedio no alcanzaba a 155 acres. Esta subdivisión de la tierra, especialmente notable en el Este del país, ha sido uno de los factores importantes en la elevación del standard de vida de las poblaciones rurales. Dado el mayor número de propietarios originados por esta subdivisión, no existe, con excepción de algunas zonas ganaderas del Oeste, el aislamiento social. Cada chacra está rodeada de vecinos, lo que a su vez ha contribuído a la formación de mayores núcleos de población en forma de villas, pueblos y pequeñas ciudades. Aproximadamente el 60 por ciento de los trabajadores rurales en Estados Unidos son dueños de la tierra, mientras que en la Argentina esa cifra apenas alcanza al 38 por ciento, según el Censo Nacional Agropecuario de 1937.

En estas circunstancias la Ley de Viviendas de 1937 (*United States Housing Act* 1937) ha podido desarrollar un plan de mejoramiento de la vivienda de campo, haciendo uso de este sistema rural que permite el desenvolvimiento de la acción de autoridades locales en sus respectivos distritos. Se estimaba más práctico hacer ejecutar el plan por consejos locales y para este fin se recomendó a los Gobiernos de los distintos Estados que formaran semejantes consejos. El plan que contempla la Ley, depende en gran parte de la labor que realizan estos consejos. En el relativamente poco tiempo transcurrido desde la aprobación de la ley, se han formado 65 consejos en diversos departamentos del país. En algunas regiones, donde se tropieza con inconvenientes en formarlos, por falta de recursos u otros factores, varios departamentos se agrupan para constituir un consejo con jurisdicción en toda la zona comprendida por los varios departamentos. Estos consejos tienen a su cargo la ejecución directa de la Ley de Viviendas. Como veremos más adelante, una de sus atribuciones es examinar las solicitudes presentadas por personas que desean obtener una nueva casa; fijar qué construcciones deben realizar, determinar el tipo de casa que conviene y llamar a licitación para su construcción. La Autoridad Central no interviene directamente en la aplicación del plan; ella se limita a dar directivas generales y a suministrar el 90 por ciento de los fondos necesarios para ejecutar la obra. El consejo local debe reunir el 10 por ciento restante.

Condiciones de la vivienda antes de la Ley de 1937

Las cifras estadísticas de las condiciones de la vivienda rural en Estados Unidos sorprenden, si se tiene presente el desarrollo y el elevado standard de vida que se ha logrado en este país. El 60 por ciento de las familias rurales, o sea aproximadamente 4.000.000 de personas, viven en condiciones inadecuadas y perjudiciales a la salud (*Farm Housing Suvery* 1934). Más de la mitad de las casas tienen más de 25 años. La situación también es mala en cuanto a la aglomeración de personas. Se reproducen, en un país con una industria agropecuaria estable y sólida, las mismas situaciones, aunque en menor escala, tan comunes en los países cuyo standard es notablemente inferior al de Estados Unidos. Un estudio del Departamento de Agricultura, que mencionaremos más adelante, aconseja que el número de personas por habitación no debe exceder de una. En el Noreste, Centro Noreste y la costa del Oeste, la situación es satisfactoria, pero en otras partes del país es deficiente.

También se ha comprobado que muchas de las viviendas carecen en absoluto de comodidades sanitarias. Un censo del año 1934 muestra que en 72.6 por ciento casos se llevaba el agua a la casa a través de una distancia de 100 metros. En 83.6 por ciento no había agua corriente, y en 13 por ciento no existían ni siquiera retretes externos; solamente en 9 por ciento había instalaciones sanitarias.

Recientemente, se realizó una investigación por intermedio de las entidades *Form Security Administration y Works Proyects Administration* entre 50 familias en 9 departamentos ubicados en las ricas zonas agropecuarias de Georgia, Kentucky, Virginia, Missouri, New Mexico, Washington y Minnesota. Se comprobó que en esas localidades donde se obtiene el agua de pozos, sólo 6 por ciento estaban debidamente cubiertos. En cuatro de los departamentos, de un cuarto a la mitad de las familias no tenían instalaciones sanitarias de ninguna clase, ni interior ni exterior. En un gran número de casos, techos, pisos, paredes y cimientos mostraban un serio estado de deterioro. Algunas viviendas no tenían vidrios y en otras localidades el 90 por ciento no tenían alambre tejido en las puertas y ventanas.

Estas condiciones, que todavía perduran, son inferiores no tan sólo al standard del siglo XX sino aun al de los siglos XIX y XVIII. No sólo están por debajo del standard de vida estadounidense, sino que son inferiores, en algunos casos, aún a las condiciones que existen en países primitivos.

En general los habitantes de estas casas inadecuadas no tienen los medios para iniciar ellos mismos las mejoras. El censo de 1934 señala que casi el 40 por ciento de las viviendas rurales requiere mejoras urgentes que los propios dueños no pueden realizar. Necesitan ayuda oficial.

Así era la situación cuando se promulgó la Ley de Vivienda de 1937. Esta reconoce que no sólo dos de cada tres familias están viviendo en condiciones indeseables, en casas inferiores al standard mínimo, sino que en la mayoría de los casos los ocupantes no pueden mejorar la situación. En 1935-6 la Comisión de Recursos Nacionales realizó una investigación por la cual se estableció que más de la mitad de los trabajadores rurales percibían menos de 1.000 dólares por año. Más de una tercera parte ganaban menos de 750 dólares anuales. De estas cifras hay que descontar el valor de productos alimenticios cultivados en la propiedad.

Desde el año 1940 se vienen realizando las finalidades de esta ley, de proporcionar viviendas sanas, higiénicas y seguras a los modestos propietarios rurales, arrendatarios, colonos y demás trabajadores de campo. Hasta la fecha el Gobierno ha asignado la suma de 19.000.000 de dólares para la construcción de 9.000 viviendas en diversos Estados.

Operación del plan de Mejoramiento de la Vivienda rural

Hemos visto más arriba como la Ley de Viviendas fomentó la formación de consejos locales, los cuales tienen a su cargo la ejecución del plan. El Gobierno no interviene en el funcionamiento del plan. Se limita a dar directivas generales y a suministrar el 90 por ciento de los fondos necesarios para costear las construcciones a realizarse; los consejos locales deben reunir el 10 por ciento restante. Todas las gestiones deben iniciarse ante este consejo. Supongamos

que un propietario consiguiera que necesita una casa nueva; no teniendo medios propios para costear los gastos de esa construcción, acude al consejo pidiendo ayuda de acuerdo con el plan comprendido por la Ley. Es el propietario el que debe iniciar la gestión; aun en el caso de que él personalmente no habitara la casa, pues puede ocurrir que sea el arrendatario quien necesita una casa nueva y ni él ni el propietario puede costearla. En este último caso también, es el dueño el que debe realizar la gestión. El solicitante debe comprobar que él, o el arrendatario, en caso de tratarse de este último, es:

1. — Ciudadano americano;
2. — Que tiene familia debidamente constituída;
3. — Que la casa que habita está por debajo del standard;
4. — Que la casa será ocupada únicamente por él y su familia, o en caso de tratarse del arrendatario, por este último o su familia.;
5. — Que sus entradas no excedan cinco veces el monto de la renta a pagarse por la casa o, en caso de tener tres o más dependientes, seis veces la renta;
6. — Que los únicos medios de subsistencia provienen de su trabajo en la chacra;
7. — Que la explotación de la chacra es remunerativa. No interesa edificar en zonas improductivas donde no se puede lograr rendimiento alguno.

Una vez que hayan sido satisfechas estas condiciones, el propierio celebra un acuerdo con el consejo, por el que cede en propiedad a este último un lote de terreno de un acre. Este procedimiento tropieza con el inconveniente de crear dos dueños dentro de la misma propiedad. Al mismo tiempo el propietario estipula que si la casa es para su arrendatario, éste podrá seguir ocupándola mientras dure el arrendamiento. El propietario debe convenir también en no permitir la construcción de otra casa en el mismo terreno.

Después de satisfechas estas condiciones preliminares, el consejo llama a licitación para la construcción de la casa, de acuerdo con planes aprobados por la Administración Central. Una vez terminada la construcción, el consejo, como hemos explicado, dueño del terreno y de la casa, la alquila ya sea al dueño o al arrendatario. El alquiler es reducido: más o menos 72 dólares anuales. Parte de esta suma se destina a la manutención de la propiedad.

Especificación para la construcción

El promedio del costo de la construcción es 1.670 dólares. Esta cifra comprende instalación eléctrica, sumidero en la cocina; no incluye pozo de agua séptico. Las casas están proyectadas desde un punto de vista esencialmente práctico. Se substituye por una construcción vieja, antihigiénica, antieconómica, una nueva que respon-

de a las exigencias del standard de vida mínimo en Estados Unidos. Están contruídas de manera de ajustarse a las necesidades locales. Responden a las necesidades mínimas establecidas por el Departamento de Agricultura. La construcción es sencilla y duradera; de madera o mampostería. En general las casas comprenden 3 dormitorios (4 m. × 4 m.); sala (living room) (4 m. × 4,75 m.); cocina-comedor (3 m. × 6 m.); despensa, que se puede convertir en cuarto de baño; comedor protegido con alambre tejido. Además, retrete higiénico, pozo de agua séptico y sistema de calefacción. [1]



(1) Este informe ha sido acompañado de las siguientes publicaciones del Departamento de Agricultura de los EE. UU. de N. A., que pueden ser consultadas en la Biblioteca de la Comisión Nacional de Casas Baratas, calle San Juan 250: 1. — Minimum Requirements for Farmhouses (Oct. 1941); 2. — Farmhouse Plans; 3. — Southern Homes for Southern Farms; 4. — Small Houses; 5. — Rammed Earth Walls for Buildings; 6. — Experimente in Rammed Earth Construction; 7. — Minimun Requirements for Farmhouse.

El cooperativismo y la vivienda [1]

Por el Capitán de Fragata (R) don José R. Silva

Miembro de la "Comisión Asesora para la Vivienda Popular"

"Una vivienda para cada familia y cada familia en su vivienda propia."

SUMARIO: 1. — Advertencia. 2. — Antecedentes sobre el plan propuesto. 3. — Principios a los cuales debe llegarse para resolver el problema de la vivienda. 4. — El Estatuto. 5. — Presupuesto y financiación. Departamentos económicos. 6. — Presupuesto y financiación. Departamentos amplios. 7. — Presupuesto comparado de gastos, en tres casos distintos de vivienda. 8. — Leyes, decretos y ordenanzas municipales sobre cooperativas. 9. — Departamentos económicos. Exención de impuestos. 10. — Resumen de las ventajas y consecuencias de obtener la vivienda por el sistema cooperativo.

1. - Advertencia

El tema que voy a considerar no ha sido, en general, tratado en nuestro país con toda la atención e interés que él requiere, a pesar que afecta directamente las necesidades de la vida diaria, "la casa propia", porque en realidad, nos parece prosaico, es decir vulgar e insulso y en consecuencia queda relegado para otros espíritus u otras preocupaciones, absorvidos por el materialismo en beneficio propio, sin cuidar las verdaderas y reales necesidades de la familia en el orden financiero, físico y moral y sin tener en cuenta los beneficios sociales de la comunidad; cuando pueden haber, o tentarse por lo menos, soluciones a los problemas comunes de la existencia, en que muchas veces, una fuerza superior, invisible y soberana, nos impulsa

(1) Para la preparación de este estudio se han acumulado antecedentes, estadísticas, cálculos, planos, etc., con amplios detalles, que no publicamos por estimarlo innecesario para la inteligencia de este trabajo. Con lo que exponemos, fundado en números y financiaciones reales, basta para formarse un concepto claro de todo lo que se quiere significar; pero todo ello ha sido encarado en comparaciones de casos prácticos, lo más semejante posible a lo propuesto y en donde se realizan en hechos similares, ya con una experiencia, sea aquí o en otras partes del mundo; por otra parte, para que se tenga la sensación de mayor realidad y que sea más factible, se ha puesto siempre a la Cooperativa en condiciones desfavorables, para que no se considere que existe una idea demasiado optimista en su realización, sino presentando las cosas tal cual deben suceder.

a crear de continuo, y en que deben desecharse las ideas egoístas y tratarlos en bien de los más y sin prejuicios, despertando de una vez, la conciencia colectiva en base a principios como el Cooperativismo, que debiendo ser conocido por todos, por ser un pensamiento humano social en acción en todas las naciones del Mundo, es aquí, a pesar de su ley argentina, una de las más perfectas de las existentes y que data del año 1926, casi desconocida por la gran mayoría, que no debieran ignorarla, porque se consideran directores de las masas sociales; y unido a esto la vivienda, en que empieza a querer recién despertarse la acción colectiva para darle toda su importancia, como se dijo en el Senado norteamericano, que debe encararse como un problema nacional, tan necesaria como la seguridad colectiva, la educación o la salud pública, para resolver dicho problema, entendiendo que podemos tratarlo por medio del Cooperativismo, en acción conjunta, por cuanto se vinculan, absorviendo las preocupaciones de todo hogar, un gran porcentaje de nuestras necesidades de la vida diaria; es por eso que deseo que resulte de por sí tan interesante, que llegue hasta cada uno un convencimiento tan grande, que con la fuerza de voluntad, con el carácter puesto en un noble ideal, con lo cual se consiguen los mayores éxitos, y con la fé, en la firme convicción del triunfo, consigamos en corto plazo, todas estas justas aspiraciones, en la que no me lleva otro fin sino el del bien común, pues así entiendo que los principios sociales cooperativistas, defensores de las necesidades imprescindibles de la existencia, son en su conjunto "un credo económico", que agrupa las familias en su base primordial de la vida, para defenderla con ellos de las necesidades esenciales, por la lucha de la existencia, así como aquellos otros de la Religión Cristiana, nos defienden en sus principios sociales de orden moral y espiritual, de las asechanzas de las tentaciones de la malignidad humana. Estos principios tienen su altar en los templos de Dios, y aquéllos tienen su altar, en el templo del hogar; santificados por la madre, ambos se complementan.

El sistema propuesto, está basado en dos principios indiscutidos, nunca desmentidos y siempre ponderados, el "Coóperativismo" y el "Ahorro".

2. - *Antecedentes sobre el plan propuesto*

Fundados en estos principios axiomáticos y en una financiación aplicada con un criterio apoyado en un estudio detenido, es que presento este trabajo, que, seguramente más de una vez, habrá sido en una u otra forma acariciado por los que no tengan la suerte de poseer la casa propia, y en el deseo muy noble de obtener el más caro sentimiento humano, ser dueño del techo donde se vive, el nido, el hogar de la familia, lugar único a pesar de la época que tiende a desvirtuarlo y que es, y será, donde está la verdadera felicidad.

La red de Cooperativas, muchas veces enlazadas entre sí, en organismos internacionales, se extiende por todo el mundo, existiendo cerca de 190 millones de socios de cooperativas; y si consideramos, no al socio aislado sino a la familia, pues toda ella se beneficia, se podría calcular en 750 millones el número de personas beneficiadas con los principios cooperativos.

En la República Argentina, el Cooperativismo está desarrollándose con más impulso; estamos despertando del letargo en que vivimos al respecto; pero a pesar de todo, falta aún mucho más. La estadística da que existen 761 sociedades, con 447.000 asociados y con capitales sociales que ascienden a 70.722.000 pesos, con operaciones que alcanzan a 227 millones, habiendo realizado utilidades en el ejercicio de 1940-41 por un valor de 4.250.000 pesos; y como la ley establece que el 90 % vuelve al socio en proporción al consumo, quiere decir que en un año vuelve al mismo la bonita suma de pesos 3.825.000, que lo hubieran ganado los intermediarios.

No creo ser exagerado ni visionario al decir que esto puede llegar a transformar el porvenir de la propiedad, cuando lleguemos a la situación de otros países, donde la mayor parte de las familias viven en casas construídas por el sistema cooperativo. Existen y funcionan con gran éxito 49.966 organizaciones cooperativas de viviendas, con más de 40 millones de socios ("Anuario de la Oficina Internacional del Trabajo en Ginebra") en las principales naciones del mundo; más del 60 % de las casas particulares construídas en Norte América, Inglaterra, Alemania, etc. en los últimos años, han sido financiadas por las cooperativas de vivienda.

El deseo de poseer la casa propia ha desorientado a muchos, dejándose de pensar en ello por el costo que significa construír dentro de los barrios poblados de la Capital Federal, estas casas con las comodidades y servicios a que hoy nos hemos habituado, costosas por ser individual su construcción y mantenimiento. Adquirir una casa pobre en parajes retraídos, fuera de los lugares del trabajo, de la educación de sus hijos y de los medios de transporte, etc., teniendo que estar todo el día alejado de su hogar, tampoco resuelve el problema.

Trataremos de conciliar estos inconvenientes buscando la solución del problema en su mejor forma, por ser una cuestión que preocupa a todos, que absorbe un porcentaje grande de nuestro presupuesto. Veamos una estadística que acaba de publicar el Departamento Nacional del Trabajo sobre costo de alquileres, demostrando que *en la Argentina se paga el alquiler más caro del mundo*, en proporción: para un obrero que se le asigne $ 150 mensuales, el costo del alquiler es del 20 por ciento; para el empleado que se le asigne un sueldo de $ 285, el costo del alquiler es del 22.74 por ciento. Veamos otros países comparativamente a las entradas: Alemania, 10 por ciento, Austria 7,7, Bélgica 6,14, Brasil 21,3, Bulgaria 13,13 por ciento. Lo general es de 10 a 15 por ciento. En la renta media en la Capital

Federal es del 25 al 30 por ciento de su presupuesto. Como estos datos dependen del tanto por ciento del presupuesto de cada familia, en los países que se consideran, no tiene que ver el standard de vida que tenga cada Nación.

En países como Francia, Alemania, Italia, Gran Bretaña, Estados Unidos, etc., se ha encarado seriamente este problema. En Gran Bretaña se han construído más de CUATRO MILLONES de casas (1), facilitando el gobierno los fondos. Norte América ha suministrado ya 1.312 millones de dólares (unos 5.000 millones de pesos argentinos) y se han solicitado al Congreso 600 millones más, autorizándose un empréstito de 800 millones de dólares con el objeto de facilitar la construcción de viviendas. En nuestro país hemos hecho prácticamente poco; es un problema a resolver y que la ley N° 9677 (Comisión Nacional de Casas Baratas) y el cooperativismo tienen ya en parte adelantado, con las leyes, ordenanzas y decretos; pero nuestra idiosincrasia, facilidad de vida o pesimismo, no nos impulsa a estas soluciones que contribuyen al bienestar de la familia, aunque veamos los ejemplos en todas partes del mundo, y aun en nuestro propio país, como el "Hogar Obrero", que es ya un ejemplo, como lo demuestran las siguientes palabras atinentes al mismo: "En un día 30 de julio del año 1905, 19 personas que aportaron $ 183.50, cuentan con 9.600 socios que tienen invertido en la misma $ 2.700.000 en acciones y $ 1.000.000 en caja de ahorros, acaba de inaugurar el cuarto edificio de un millón de pesos, etc."; este resultado me impulsó a la idea de constituír una cooperativa en forma más amplia, para poder llegar a obtener una vivienda para cada socio, formando una sociedad con un edificio de departamentos, de manera que cada socio obtuviera su propio departamento, o sea bajo el principio cooperativista más completo, en que todos participan por igual y reciben los mismos beneficios.

Quiero citar también las palabras del discurso pronunciado por GIDE en la 5a. Conferencia Internacional de Cooperativas, al referirse a los 28 tejedores de ROCHDALE, fundadores del Cooperativismo: "¡Oh, pioners! Os doy las gracias, no solamente por habernos proporcionado una organización que ha procurado a millones de seres humanos una conformación y un mejoramiento en las condiciones de su único experimento social del siglo XIX, que haya tenido éxito, pero sobre todo por habernos dado una admirrable lección de modestia, mostrándonos que toda nuestra ciencia de los sabios y de las leyes, no equivale, en clarividencia y fuerza motriz, a la acción de algunos humildes obreros, que habían simplemente vivido, penado y sufrido, y que no habían recibido otras lecciones que aquellas que

---

(1) El "Ministro de Pensiones de Guerra de Inglaterra" (Revista de Informaciones Cooperativas) afirma que: de los 4 millones de casas económicas, higiénicas y cómodas, construídas en Inglaterra, dos millones quinientas mil, fueron hechas por 1873 organizaciones cooperativas, con la particularidad de tratarse de viviendas propias, lo que significa que las cooperativas han efectuado un 62 % del total de las construcciones.

puede dar el trabajo manual, el afán del pan cotidiano y la fé inquebrantable en el advenimiento de la justicia".

3. - Principios a los cuales debe llegarse para resolver el problema de la vivienda

No hay solución a la vivienda, si no se encara bajo principios justos, razonables y equitativos; no es solución presentando el problema en forma que sea una carga superior a los recursos del beneficiario para casi toda su vida y una ilusión engañosa, en forma que le acarree, además, otros inconvenientes, como es el mantenerlo alejado de los centros donde tiene que mantener sus actividades, y que por sus distancias y dificultades de transporte conspire contra principios básicos sociales, además de todos los inconvenientes que trae aparejado, como ser su alimentación, por razones de tiempo y de salubridad e higiene, que no puede adquirir como en un edificio con todos los adelantos modernos, en centro de núcleos importantes.

Para ser posible estas finalidades, tiene que ser dentro de una construcción que, reuniendo todas estas condiciones, sea lo más económica posible, para poder llegar a ello y en consecuencia la casa de departamentos, con todos los espacios libres y verdes y todos los demás elementos que concurran a la educación y a la vida sana de la familia, tratando de facilitar su incrementación, pues debemos no dejar de lado la solución de todos los problemas sociales conexos a la vivienda y que como fin realizable se llegue a la casa propia, financiada posiblemente "por la mitad de lo que costaria una casa individual". Ese es el planteo del problema y al cual debemos tratar de llegar; si así no se resolviera, sería siempre "el engaño de la casa propia".

Luego debemos contestar estas preguntas: 1º ¿Puede con renta media, en tiempos de valor normal de la construcción, un hombre de trabajo, ya sea empleado, comerciante, etc., construír su casa individual en la Capital federal, ayudado por el Estado o una institución financiera, sin un sacrificio, en detrimento de las demás necesidades del hogar, en un tiempo prudente de años, por ejemplo 10 a 15? Me atrevo a contestar, no.

2º ¿Puede ese mismo hombre, con la misma renta, obtener su departamento en las condiciones que debe reunir la vivienda sana con luz, sol, aire, espacios libres y verdes, en forma que, con pequeño capital o pequeños préstamos, pueda sin detrimento de las demás necesidades del hogar, adquirirlo a corto término, 10 a 15 años? Puede contestarse, sí. Acaso él como inquilino, no cancela la propiedad de renta, en menos tiempo, como veremos en los cálculos de financiación.

A estas finalidades tiende el proyecto que entro a considerar, y que según mi manera de ver y entender, resuelve en forma más

amplia aun, todas las condiciones anteriores exigidas, pues están ligadas a principios de ahorro y cooperativismo que une, fraterniza y ennoblece los sentimientos, formando un mayor acercamiento espiritual de comprensión y de convivencia por la lucha de la existencia.

Me he propuesto considerar el problema de la familia en todos sus aspectos: sociales, financieros, educativos, económicos, etc. para poder llegar a conclusiones de las cuales puedan surgir la aplicación de nuevas formas, que ayuden a solventar bajo distintos aspectos, la solución integral del problema de las necesidades más imprescindibles del hogar, en armonía con los problemas de la vida, tomándolo no sólo como una preocupación puramente económica, sino también como un sistema social más comprensible. Y concordante el plan propuesto con bases sustentadas en principios jurídicos, urbanísticos, de ahorro y cooperativismo, etc., quiero, en apoyo del mismo, transcribir algunos conceptos de estudios de urbanistas europeos y de nuestro país, cuyo valor social es evidente.

Dice el gran urbanista francés RAUL DAUTRY, en un artículo muy interesante sobre "Racionalización de las ciudades", después de múltiples consideraciones sobre el tema, lo siguiente, que guarda armonía con organizaciones similares, en base al sistema a considerar:

"Las ciudades modernas, en general, están superpobladas, son malsanas y socialmente peligrosas; sus alrededores son anárquicos y horribles, y su vida social no existe. Ambos *ahuecan* literalmente a sus habitantes, los consumen sin renovarlos".

"La aglomeración racionalizada y armoniosa de las familias en núcleos aireados, llenos de sol, organizados y bien atendidos, es la única forma de aumentar el número, la calidad y el rendimiento de los individuos".

"Ha llegado el momento de elegir entre la incoherencia de ayer y el orden hacia el cual tienden las corrientes actuales, sobre el individualismo nefasto y una organización disciplinada, sin la cual nada es grande, ni fecundo, y nada puede ser realizado".

Y dice nuestro urbanista, el arquitecto Beretervide, en un artículo lleno de atinados conceptos, entre otros:

"La posibilidad de adquirir la casa y dejar algún día de pagar el alquiler, es el argumento más poderoso que se puede invocar entre nosotros en favor de la casa individual. Y hay que reconocer la legitimidad de este argumento: el alquiler, que pesa grande e incesantemente sobre las siempre exiguas rentas de la inmensa mayoría de la población".

"Pero ¿si el departamento se pudiera adquirir pagándolo totalmente en algunos años? ¿No sería esta una ventaja preferida por el futuro propietario? Así lo entendemos nosotrors y trataremos de probarlo cuando nos refiramos a la casa colectiva".

"Algunas autoridades afirman que la tendencia de nuestra po-

blación es la de rechazar el departamento y preferir su "casa propia". Tal aserto no está probado. Para llegar a una conclusión en este sentido habría que poner en condiciones inmejorables a ambos tipos de viviendas. ¿Y qué ofrecemos nosotros a los pequeños presupuestos, como ejemplos de casas colectivas, sino el inquilinato (léase conventillo) o los grandes y chicos inmuebles con sus células, sin patios, y sus habitaciones sin aire? Salvo muy contadas excepciones, *aquí todavía no se conoce la vivienda colectiva perfecta, es decir, aquella que deja libres para jardines y juegos, desde el 65 al 90 por ciento del terreno, y que concede a cada departamento, además de la posibilidad de ser adquirido, todo lo que permite la técnica más avanzada y el gusto más refinado*".

"Lo dicho no es utopía. Ya se ha hecho, especialmente en el extranjero, mucho en tal sentido y, como veremos más adelante, puede hacerse entre nosotros, más y mejor".

"*El problema de la vivienda aquí no existe.* Ciertamente, hay una carencia que espanta de alojamientos salubres, pero no hay ninguna imposibilidad, ni técnica ni económica, para reemplazarlos con alojamientos *donde pueda vivir el hombre.* Lo que falta no es dinero, lo que falta no son terrenos, lo que falta no es demanda; lo que nos falta, y en esto consiste el problema, es sentimiento de humanidad, es comprensión del dolor ajeno, es confianza en los que saben de esto, *es voluntad de hacer*".

Es así cómo ha sido planeado, bajo los conceptos urbanísticos que se mencionan, el sistema estudiado, para poder llegar dentro de nuestras leyes a la solución del problema de la vivienda, el que completado con los demás conceptos económicos y financieros, hace factible su solución, para poder llegar a una realización por todos anhelada.

El proyecto que presento tiende precisamente a resolver este problema en las condiciones que me he impuesto, y está asentado, como he dicho al principio, sobre dos bases inconmovibles, que son: el "Cooperativismo" y el "Ahorro", a cuyo efecto he estudiado dos cuestiones primordiales tendientes a su solución, condiciones *sine qua non*, que son el "Estatuto" y la "Financiación".

4. - El estatuto

El Estatuto está encuadrado en la Ley de Cooperativas y dentro de las leyes, decretos, ordenanzas y del Código de Comercio, cuya ley Nº 11.388 que rige las Cooperativas, está basada en sabios principios, como es la limitación del lucro, y que las utilidades se distribuyan en la forma más justa, cuando dice: "la remuneración del capital como máximo 1 por ciento más que lo que cobra el Banco de la Nación en sus descuentos", es decir que reconoce la utilidad del capital como categoría económica, en cuanto ayuda al hombre a la producción de los medios para satisfacer sus necesidades; pero no debe tener predominio sobre el trabajo, y por eso lo hace en proporción a lo que se ha consumido, según la teoría de "Howarth", es

decir, a quien ha contribuído a formarla, volviendo al mismo consumidor la utilidad, principio esencial del Cooperativismo, distinto a las entidades comerciales que sólo tienen en cuenta el mayor interés, éste es un ahorro sin pensarlo y sin querer; la forma de este beneficio es suprimir el despilfarro, la anarquía del capital, que sólo persigue el interés privado, combatiendo así el lucro injusto, la opresión, las actividades parásitas, como son en su mayor parte los intermediarios.

Cada socio, dice la ley, representa un voto, sea cualquiera el número de acciones; es decir, que cada uno es una unidad económica, que influye dentro de la cooperativa como persona impulsada por ideales de solidaridad.

Establece, para mantener más la unidad, que no puede tener por fin principal ni accesorio la propaganda de ideas políticas, religiosas, de nacionalidades o regiones determinadas, ni imponer esas condiciones para su admisión, e iguala los derechos del hombre y de la mujer casada, para ingresar y disponer en ella de sus intereses, sin autorización marital.

Las mismas ordenanzas municipales tienen, para su fomento, conceptos muy justos, pues al establecer la exoneración de gravámenes, no lo hacen, como no deben hacerlo, con los naipes, bebidas y tabaco.

Como el problema propuesto es un asunto de carácter cooperativista de nueva modalidad en el país, y que trae aparejados problemas legales y sociales no resueltos, ha tenido que ser estudiado minuciosamente y contemplar situaciones no presentadas hasta hoy, y que después de encararlo bajo todos sus distintos aspectos, se ha podido llegar a un Estatuto que comprenda, en lo posible, todos los casos que puedan presentarse, el cual ha sido consultado con la Oficina de "Registro. Inspección y Fomento de Cooperativas" del Ministerio de Agricultura, que es la oficina que de acuerdo a la Ley de Cooperativas, las rige.

El Estatuto resuelve en otra forma un asunto aún no resuelto en la República Argentina, que es la ley de propiedad horizontal, o sea que puede adquirirse un piso o departamento sin necesidad de ser dueño de todo, en base a la propiedad del terreno. El art. 2617 del Código Civil establece que "El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad"; cuestión ya resuelta en otras partes del mundo, pues traería como consecuencia la forma más económica para adquirir la casa propia.

El Brasil ha sido el primer país de Sud América que implantó en 1928 esta reforma legislativa; empieza desde entonces la construcción de rascacielos, que transforma el barrio aristocrático de Copacabana, siendo hoy una costumbre la compra-venta de departamentos. La sigue el Perú y Chile. En el Uruguay y en nuestro país se han presentado proyectos al Congreso, que no fueron sancionados.

Los casos señalados constituyen ya un indicio de lo que puede llegar a ser la adquisición de la vivienda por departamento; pero considero superior a este sistema de división horizontal de la propiedad, el de edificios de departamentos en que sus ocupantes se constituyen en "sociedad cooperativa", que les permite encuadrarse dentro de las leyes existentes; sin embargo, ambos sistemas pueden coexistir. En el sistema de propiedad horizontal, además del grave inconveniente de que no suprime en absoluto al intermediario capitalista, que construiría departamentos para obtener de cada uno grandes utilidades, ofrece los siguientes: el dueño del departamento queda, como ocurre con toda propiedad, ligado a la misma, con todos sus inconvenientes, como ser en caso de que deba alejarse del departamento por un tiempo, y necesite alquilarlo, con la consiguiente pérdida de tiempo y riesgo de pago y destrucción; si su vecino es persona indeseable o inmoral, tiene que soportarlo; si se ve por ello o por otra causa, en la necesidad de vender o alquilar, pierde por desvalorización a medida que el tiempo transcurre. Todos estos inconvenientes se subsanan con el sistema que proyecto; así, en caso de tener que dejar el departamento por algún tiempo, el Estatuto establece:

"En caso de no poder ser habitado por el socio o su familia, por un tiempo dado, deberá comunicarlo a la Cooperativa, no pudiendo en ningún caso, hacer arreglos privados sin consentimiento notificado del C. de Administración". En el artículo siguiente se establece:

"En el caso anterior, la Sociedad seguirá administrando el departamento en la forma establecida, conservando el socio su derecho al mismo, siempre que no sea por tiempo indefinido y con acuerdo y por el tiempo que fije el C. de Administración en cada caso, el que podrá ser ampliado o disponer la transferencia de las acciones a un nuevo socio, dentro de lo establecido en el Estatuto".

Si tuviera un socio indeseable, el Estatuto lo previene en este artículo:

"Podrá un socio dejarse excluído por determinación por lo menos, de las tres cuartas partes presentes del C. de A., cuando sus procedimientos y actos difamen o perjudiquen a la Sociedad, no acepten las resoluciones de la Asamblea, no cumplan con los Estatutos y Reglamentos, sufran condena infamante, tengan conducta inmoral o no estén encuadrados dentro de los fines de la Sociedad".

En todos los casos de cesantía de Socio, se le devuelve el remanente del valor de las acciones, sin ninguna retribución ni otra devolución, esto está previsto en la Ley de Cooperativas.

Si desea dejar definitivamente el departamento, la Cooperativa le reintegra el valor de sus acciones, sin pérdida ninguna para el socio y con beneficio para la Cooperativa, pues todo lo que ha acumulado, queda a beneficio de la sociedad.

Por otra parte, en esta Cooperativa todo socio es admitido si a juicio del C. de A. sus cualidades están a tono con las condiciones de

todo orden que debe reunir una familia constituída bajo principios socioles y morales establecidos y aceptados, y con normas de garantía de un Estatuto y Reglamento basado en leyes, decretos y ordenanzas y aprobado por el P. E., e inspeccionado en todos sus actos y asambleas por una repartición nacional, como es la Inspección de Cooperativas del M. de Agricultura, todo lo cual no puede preverse en una ley de propiedad horizontal, que nunca sería como en esta sociedad, en que todos contribuyen a un mismo fin común, en que puede seleccionar sus socios e igualmente excluirlos.

Estos Estatutos comprenden 8 títulos. Daré algunos otros antecedentes interesantes:

Los edificios serán casas de departamentos, en lo posible iguales, pues de lo contrario se establecería una diferencia en la "Cuota mensual"; se les destinará sólo para habitación con la familia; no servirá de garantía al socio, ni éste responderá con sus bienes por la sociedad. La Cooperativa recibirá una "Cuota mensual" por departamento, para su conservación y demás servicios, administrada por la comisión que se nombre, de los mismos socios, sin remuneración. Ninguno podrá hacer modificaciones en su departamento, sin consentimiento del C. de A., ni hacer contratos ni arreglos privados para traspasarlo por su cuenta. El capital estará formado por acciones, que son nominativas e indivisibles, de un mismo valor y transferibles sólo con acuerdo del C. de A., como lo establece la ley; es decir, que constituyen esas acciones un título con tanto o más seguridad que el de propiedad y con las siguientes ventajas: por la facilidad de trasmisión, es un título de fácil realización, rápido y sin gastos, respaldado por la propiedad y asimismo por la sociedad, con un valor cierto, por cuanto conserva su valor íntegro, todo lo cual facilita dejar un departamento y adquirir otro en otra cooperativa, como si fuera un simple arrendamiento.

La Cooperativa tendrá servicios auxiliares: aquí estriba la otra parte interesante del sistema, pues éstos tratarían de dar el máximo de comodidad, con el mínimo de gasto; así, se establecerían: garage, jardín de infantes, lavadero central, cocina central, sala de sociabilidad con un bar, servicio general de limpieza, por turno, para los departamentos, gimnasio, pileta, guarda-muebles, etc., todo con 50 por ciento de economía.

Habrá un Consejo de Administración, elegido por los socios entre ellos, de manera de suprimir gastos, cuyos derechos y obligaciones se estipulan minuciosamente en el Estatuto.

Todos los servicios auxiliares estarán en manos de concesionarios, que retribuirán a la Cooperativa para aumentar sus ingresos, bajo el control del C. de A. y con tarifas reglamentadas; en esta forma el socio paga más económicamente lo que consume, recibe lo que pagan los concesionarios, y además, recibe en la distribución de utilidades, en proporción al consumo que haga, es decir, que resulta una doble ventaja gastar en la Cooperativa.

5. - *Presupuesto y financiación - Departamentos económicos*

Si Vd. puede medir aquello de que habla y expresarlo con un número, Vd. sabe algo de lo que dice.

LORD KELVIN.

El edificio de departamentos a construir, se hará con el criterio de que sea habitado por una familia con un sueldo modesto, dentro de la renta media. En este concepto, constará de: living-comedor, dos dormitorios, baño, cocina y lavadero (1).

SERVICIOS AUXILIARES

Jardín con gimnasio en la planta baja; jardín de infantes en la terraza; lavadero central; sala de sociabilidad y de reunión del C. de A.; oficina del C. de A. (secretaría); guarda-muebles; portería con guarda-ropa y con los complementos siguientes: calefacción central; incinerador; agua caliente y filtrada central; heladera central, etc.

CAPITAL

El capital de la Cooperativa estará constituído por las "acciones" de cada socio ($ 6000 en acciones de $ 100), pagaderas al subscribirlas o como determine el C. de A., y por una hipoteca del Bco. Hipotecario Nacional, que la ley Nº 11.380 acuerda para las cooperativas.

Se considera el caso supuesto de 64 departamentos, por ejemplo 8 plantas de 8 departamentos por piso. El número de departamentos debe ser más o menos grande, para que resulte más económico y pueda dar vida a los servicios auxiliares. En la planta baja se consideran 6 departamentos, dedicados los otros dos para la sala de sociabilidad, toilette, oficinas del C. de A., etc.

Los 62 socios —un socio por departamento— formarán un capital de $ 372.000, al que agregando una hipoteca de $ 100.000, se constituiría un capital de $ 472.000, con el cual no es suficiente, pero para cubrir la diferencia hasta su costo calculado en $ 510.000, podría establecerse una "cuota auxiliar" mensual por un tiempo dado, para pagar esta diferencia de $ 38.000, las que se reintegrarían al socio en acciones, cada $ 100 amortizados.

(1) Tódos los cálculos han sido deducidos después de numerosas estadísticas e investigaciones. La financiación del edificio, está hecha sobre planos construídos al efecto, y calculada sobre su valor probable en tiempos normales de la construcción. El Estatuto está basado en las leyes, ordenanzas y decretos del P. E., y Código de Comercio sobre Cooperativas, y estudiado con los técnicos de la "Inspección, Fomento y Reglamentación de Cooperativas", del M. de Agricultura.

GASTOS Y RECURSOS QUE DEMANDARIA EL EDIFICIO

GASTOS

Amortización de la hipoteca y seguro (mensualmente)	$	547.—
Ascensores, agua caliente, calefacción central, incinerador, obras sanitarias, a $ 15 por departamento, mensualmente	„	930.—
Conservación del edificio: $ 10 mensuales por departamento	„	620.—
Encargado general y de Secretaria: casa	„	200.—
Portero y ayudante	„	200.—
TOTAL	$	2.497.—

En cuanto a impuestos municipales, está exento por ordenanza municipal del 30 de junio de 1921, se halla también exento de contribución, réditos y todo otro gravamen, por ley Nº 11.380 sobre cooperativas.

Si se considera que el alquiler de estos departamentos sería por lo menos de $ 150 mensuales, si fueran para renta, los gastos considerados anteriormente, sin incluir la hipoteca, estarían representados por un 21 por ciento, con relación a esa renta. Posiblemente este por ciento es excesivo, teniendo en cuenta que no se pagan impuestos, que no habrá departamento desocupado, no habrá mudanzas, no habrá quebrantos por falta de pago, y siendo ocupados por sus dueños, los gastos de conservación son menores, lo que debe tenerse en cuenta en los departamentos para renta.

RECURSOS

"Cuota mensual": $ 60 × 62 departamentos	$	3.720.—
Propina al portero: $ 5 × 62 departamentos	„	310.—
Lavadero: aporte mensual del concesionario	„	150.—
TOTAL	$	4.180.—

Si consideramos un gasto término medio por departamento, de $ 15 mensuales de lavadero, para 4 personas (es decir el 50 por ciento menos que lo que cobra un taller), sería $ 930 mensuales que recibiría el concesionario. Si éste contribuye con $ 150 mensuales a la Cooperativa, como amortización del taller, le queda casa y $ 780 para sueldo y gastos de ayudante y elementos del lavadero.

Suponiendo que el alquiler que ganarían estos departamentos, en épocas normales, fuera de pesos 150 mensuales, si los socios pagan una "cuota mensual" de pesos 60 a la Cooperativa, la diferencia sería de $ 90; con estos $ 90 pagarían los $ 6000 de las acciones con que adquirieron el departamento, en unos 6 años; es decir, que si pagaban antes $ 150 de alquiler, con esa diferencia, sin variar su presupuesto, se hacen dueños del departamento, y después de los 6 años sólo pagan los $ 60 de la "cuota mensual"; y cuando se amortice el capital de la Cooperativa a los 12 años, no pagará más y reci-

birá dividendo, mientras que si fuera casa propia individual, pagaría eternamente impuestos, gastos de conservación, además que con el tiempo la casa se desvaloriza, en tanto que en la cooperativa el socio conserva su valor, pues al retirarse se le reintegran sus acciones. Por otra parte, con los $ 6000 de las acciones hubiera pagado sólo un poco más de la tercera parte del valor del terreno, si fuera casa individual.

CALCULO DE LA ANUALIDAD DE AMORTIZACION ADELANTADA C PARA UN PRESTAMO:

A — $ 600 al interés i = 5 % y en n = 12 años

Si suponemos el caso de que los $ 6000 los tuviera que obtener mediante un préstamo al interés del 5 por ciento en el término de 12 años, tiempo en el cual la Sociedad cancela el capital con que se iniciaron los socios:

Se tiene que *C*.

$$C = A \times \frac{1}{1 + i} \times \frac{i\,(1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

que nos da el valor de la anualidad de la amortización adelantada; y empleando los logaritmos o más rápidamente las tablas financieras, se tendrá:

C = 638,50, que es la anualidad del préstamo de los $ 6000 o sea que corresponde mensualmente $ 53 con 20 ctvs.

Como se vé por el cálculo anterior, el capital de los $ 6000 con que ingresó, puede pagarlo en 12 años con un interés del 5 por ciento y una amortización de $ 53,20 mensuales, con lo cual pagaría en ese tiempo el total de las acciones, siendo la tasa de amortización de 6 ¼.

Además, simultáneamente con los $ 60 de la "cuota mensual" que se paga a la Cooperativa para gastos y amortización de la hipoteca, cancela la Sociedad en esos mismos 12 años los $ 372.000 del capital inicial, o sea que con $ 113,20 mensuales, adquiere en 12 años los $ 6000 en acciones, y la Sociedad a su vez obtiene para cada socio otros $ 6000 en ese mismo tiempo.

PAGO DE LA HIPOTECA Y FORMACION DEL CAPITAL INICIAL

Con el capital que se iría acumulando, unos $ 1683 mensuales (diferencia de recursos y gastos), se formaría el capital inicial.

Este capital de $ 1683 mensuales, que al año es de unos $ 20.000, podría saldar la hipoteca en unos 4 años, la que a su vez en estos mismos 4 años se reduce a unos $ 92.500, y estos se pagarían acumulando el capital de los $ 1.683 mensuales e intereses capitalizados anualmente en esos 4 años al 5 por ciento de interés, con lo que quedaría cancelada la hipoteca.

Los $ 547 mensuales que se empleaban en pagar la hipoteca, más

los $ 1.683 mensuales de superávit, hacen unos $ 27.000 anuales; los que capitalizados anualmente con intereses acumulativos del 5 por ciento, formarían un capital en unos 8 años de más o menos $ 270.000; los que con los $ 100.000 de la hipoteca cancelada, hacen una suma de $ 370.000, con lo que en un mes más, se forma el capital inicial de las acciones, o sea los $ 372.000 que aportaron los socios. (1)

A continuación se hace el cálculo numérico de lo dicho anteriormente.

CALCULO PARA CANCELAR LA HIPOTECA Y LLEGAR AL CAPITAL INICIAL

Cálculo para cancelar la hipoteca

Los $ 1.683 mensuales de superávit, forman al año $ 20.196 que, al 5 % = i de interés acumulativo en 4 años = n; de acuerdo a la fórmula de capitalización adelantada se tiene:

$$C = A \times (1 + i) \times \frac{(1 + 1)^n - 1}{i}$$

Lo que se puede resolver empleando logaritmos, o más rápidamente las tablas de imposiciones adelantadas, de acuerdo a las cuales se tiene:

$$C = 20.196 \times 4.5256 = \$ 91.399$$

Es decir que en poco más de 4 años se llega a los $ 92.500 a que quedó reducida la hipoetca, con las amortizaciones mensuales de $ 547 que se efectuaban durante ese mismo tiempo.

Cálculo para llegar al capial inicial

Empleando la misma fórmula, se tiene para el capital que: los $ 1.683 mensuales de superávit más los $ 547 de la hipoteca ya cancelada, forman $ 26.760 anuales, los que capitalizados acumulativamente al 5 por ciento de interés, durante 8 años, dan según las tablas financieras:

$$C = 26.760 \times 10.027 = \$ 268.322$$

Es decir que en poco más de 8 años, se llega a los $ 272.000, que con los $ 100.000 ya cancelados de la hipoteca, forman los $ 372.000 que formaron el capital inicial.

(1) Como ejemplo práctico de lo que puede significar el Cooperativismo, puede tomarse los $ 5 mensuales de propina que se dan al portero, y que ingresan a la Sociedad como recursos, los cuales representan en este caso supuesto de 62 departamentos, $ 3720 anuales, los que en los mismos 12 años de la amortización del capital inicial, con amortizaciones acumulativas anuales del 5 % de interés, forman en ese tiempo, un capital de $ 62.161...!

CANCELACION DEL EDIFICIO EN EL CASO QUE FUERA PARA RENTA CON ANUALIDADES DE CAPITALIZACION ADELANTADA

Considerando que el alquiler de cada departamento, si fuera para renta, sería suponiéndolo a $ 120 mensuales, en lugar de los $ 150 considerados, por la depreciación, después de unos años. Como el edificio financiado es para 62 departamentos, en el caso de ser Cooperativa, (considerando las oficinas, salón, etc.), igualmente supondremos 62 departamentos, en lugar de los 64, como serían si fuera para renta.

Se tendrá que:

62 depart. × $ 120 × 12 meses = $ 89.280 por año

Si suponemos de gastos un 25 por ciento de la renta, (antes de la guerra), se tiene: [1]

$ 89.280 — 25 % = $ 66.960

$66.960 es la renta neta anual, que al 5 por ciento de interés en 12 años (o sea el tiempo que se tarda en cancelar el capital inicial de la Cooperativa) habría producido, capitalizándolo anualmente, según tablas de amortización:

C = 66.960 × 16,71 = $ 1.118.901

que es lo que habría producido con la renta neta, en 12 años al 5 por ciento de interés.

Si suponemos para esa misma renta, lo que produciría en 6 años, se tendría:

C = 66.960 × 7,14 = $ 478.094 de renta neta

o sea que el 5 por ciento de interés, capitalizándolo anualmente, en poco más de 6 años se paga el edificio, cuyo valor aproximado, sin lavadero, es de $ 500.000.

CALCULO APROXIMADO DE LO QUE COSTARIA EL EDIFICIO, TERRENO, ETC.

Superficie cubierta:

Living-comedor	5 × 4	20.00 m/c.
Dormitorio	4 × 3,5	14.00 m/c.
Dormitorio	3,5 × 3,5	12.25 m/c.
Baño	2 × 1,5	3.00 m/c.
Cocina	2 × 1	2.00 m/c.
Office (en el pasadizo)		
	TOTAL	51.25 m/c.

(1) Se considera el 25 % de gastos, en tiempos normales, como término medio, en los primeros 10 años de su construcción, pues después de ese tiempo, más o menos, empiezan a aumentar los gastos y a disminuir la renta, pudiendo llegar en estas condiciones, hasta un porcentaje elevado, todo lo cual dependerá de varios factores; como estos datos son básicos para el cálculo, ha sido consultado con grandes empresas de Administración de Propiedades, con estadísticas de numerosas propiedades, llegándose para antes de la guerra, al número expresado, en edificios nuevos.

Si a esto le aumentamos el 20 por ciento en concepto de:

Escalera, pasadizos, placcards y ascensores, se tendrá:

51,25 m/c. × 64 depart. más el 20 % son .... 3930 m/c. cubiertos incluído en esto el espacio de dos departamentos de la planta baja, para hacer allí la sala de sociabilidad y oficinas del C. de A., los toilettes, portería con guarda-ropa, departamento del portero y entrada general.

COSTE DEL EDIFICIO

Coste de los departamentos y anexos: 3930 m/c. × $ 110 ...	$	432.000
Lavadero central: 6 × 4 m/c.	„	12.000
Jardín de infantes; patio cubierto; gimnasio y toilette	„	6.000
TOTAL	$	450.000

El jardín de infantes y el lavadero estarían en la terraza, para luz, sol y aire y no sacarle espacio al jardín en la planta baja.

Suponiendo dos lotes de terreno de 10 × 60 vs., serían 900 m.c., como la planta baja ocuparía unos 491 m. c. de edificación, más unos 48 m. c. para pozo de luz y aire, suman 539 m. c., quedando en consecuencia unos 361 m. c. para jardín de la planta baja, siendo los espacios libres de 409 m. c. de terreno, o sea el 46 por ciento, aproximadamente, de espacios libres.

Considerando el valor de la v. c. a $ 50, el terreno costaría $ 60.000, de manera que el total del coste del edificio sería de unos $ 510.000, lo que se podría construir con los recursos supuestos de $ 472.000, más una cuota auxiliar de $ 10 mensuales por socio, durante los 5 primeros años, que quedaría como deuda para llegar a los $ 510.000 del coste del edificio, supuesto en tiempos normales del valor de la construcción. Esta cuota auxiliar se le devolvería al socio del siguiente modo: por cada $ 100 integrados, una acción de la Cooperativa.

Los $ 60 mensuales considerados como "cuota mensual", sería lo que tendría que pagar si fuera propietario de una casa individual, en concepto de obras sanitarias, servicios municipales, adoquinado, contribución directa, réditos y conservación del edificio; además el socio tendría los servicio centrales de: calefacción, agua caliente y heladera, que le daría la cooperativa sin recargo, sólo con los $ 60, que en realidad vuelven en parte al socio por: el interés de las acciones, por el tanto por ciento de acuerdo al consumo, por la retribución y los beneficios de los servicios auxiliares, etc.; esto una vez que se cancele el capital aportado por los socios, en cuyo caso habrá que sumarle el interés de este capital.

Si suponemos lo que dejaría de pagar la sociedad y que recibiría de beneficio el socio, de acuerdo a las leyes y ordenanzas sobre Cooperativas por:

Servicios municipales; contribución territorial; réditos, etc., suponiendo para estos departamentos un alquiler mensual de $ 120 en lugar de los $ 150 considerados en la financiación, representarían en total unos $ 11.171 de renta anual, o sean los intereses correspondientes a un capital de unos $ 279.275 al 4 por ciento de interés, los cuales tendrían los socios de beneficio por ser cooperativa, desde el momento que habiten los departamentos y por todo el tiempo que sean socios de la misma.

Al final de este estudio se da un detalle de los beneficios que esto reporta, referente a los edificios considerados en la financiación.

DEPARTAMENTOS ECONOMICOS

Construcción del Edificio con ayuda del Banco Hipotecario Nacional Ley No. 11.380.

En el caso considerado de los Departamentos Económicos, si se deseara construir el Edificio con una ayuda mayor del B. H. Nacional, y conforme a la Ley No. 11.380 sobre Cooperativas, de acuerdo al art. 3ro. de la cual podría acordarse un préstamo hasta el 80 % del valor de la tasación, considerando el edificio supuesto anteriormente de 62 departamentos y cuyo costo se ha calculado en unos $ 510.000, si los socios contribuyen por ejemplo, con el 40 % del valor o sea con unos $ 200.000, tendrían que aportar, como capital inicial en acciones, unos $ 3.200 cada uno, quedando unos $ 300.000 de hipoteca, esta hipoteca correspondería a un servicio con el Banco de $ 1.625 mensuales, de amortización e interés.

Como los gastos generales de personal, conservación e impuestos del Edificio, se han calculado en $ 1.950 mensuales, sumando éstos a los $ 1.625 del servicio de la hipoteca, suman $ 3.575 mensuales de gastos e hipoteca, o sea por socio unos $ 57 mensuales, este sería el aporte mensual para hacerse dueño del departamento a los 30 años que dura la hipoteca; pero como esto representa un número demasiado largo de años, difícil de llegar, se podría reducir a un número prudente de años, por ejemplo 12 años.

En 12 años, la hipoteca se ha reducido con los pagos efectuados, a $ 220.140; veamos que cuota anual se necesita, para que capitalizándola anualmente al 5 % de interés acumulativo, produzca los $ 220.140, en estos mismos 12 años considerados.

De acuerdo a la fórmula de anualidades vencidas **C** para formar un capital **Sn**, en **n** períodos, al interés **i**.

Se tiene:

$$C = Sn. \frac{i}{(1 + i)^n - 1}$$

Empleando las tablas financieras se tiene:

para $n = 12$ $\quad i = 5\ \%$ $\quad Sn = \$\ 220.140$

$$C = 220.140 \times 0,062 = \$\ 13.648$$

es decir, que la Sociedad tendría que aportar anualmente $ 13.648 para que, colocados al 5 % de interés anual, produzcan los $ 220.140 a los 12 años, en que quedaría amortizada la hipoteca, pudiendo hacerse amortizaciones parciales, lo que reduciría los años o el servicio.

En el caso considerado, se ha supuesto como recurso los $ 5, que el que alquila da al Portero, como propina fuera del alquiler, y los $ 150 mensuales que aportará el Lavadero, estos suman al año $ 5.520, es decir que quedaría como aporte de los socios $ 13.643 menos los $ 5.520 o sea $ 8.128 que dividido por los 62 socios, serían unos $ 131 anuales o sea unos $ 11 mensuales que, sumados a los $ 57 mensuales de los gastos generales y servicio de hipoteca, serían $ 68 por mes que tendría que aportar cada socio, para que, concurriendo como capital inicial en acciones con $ 3.200, quedarán dueños de su departamento a los 12 años, el cual estaría compuesto de:

Living-Comedor, dos dormitorios, baño, cocina, office, placcard, agua caliente, calefacción central, parque, jardín de infantes, lavadero, salón de fiestas, etc. ubicado en un barrio como Palermo, Almagro o Caballito.

6. - Presupuesto y financiación - Departamentos amplios

El *Edificio de Departamentos* a construir, se hará con el criterio de que sea habitado por una familia compuesta de: matrimonio, hijas mujeres e hijos varones, y con ciertos detalles de confort, como para que sea habitado por familias que tengan un sueldo superior, dentro de la renta media.

En este concepto cada departamentos constará de:

Living-comedor, tres dormitorios, dos baños, jardín de invierno, cocina, office, departamento de servicio y lavadero, y con los servicios auxiliares y complementos siguientes:

Jardín en la planta baja, jardín de infantes en la terraza, con patio cubierto; gimnasio y toilette; lavadero central, guarda-muebles, sala de sociabilidad para los socios y reunión del C. de A.; oficinas de la Cooperativa; portería con guarda-ropa, etc; departamentos para el "encargado general" y para los concesionarios del garage, cocina y lavadero, y con los complementos siguientes:

Aire acondicionado en el salón y bar; calefacción central; agua caliente y filtrada central, teléfonos; antenas; servicio de incendio, incinerador; caja de hierro, heladera central; pileta, etc.

FORMACION DEL CAPITAL

El capital de la Cooperativa estará formado:

Por las acciones de cada socio, de $ 10.000 en acciones de $ 100, pagaderos al momento de subscribirlas o como determine el C. de A., y una hipoteca del Banco Hipotecario Nacional, que la ley Nº 11.380 acuerda para las cooperativas.

Se considera el caso de 30 departamentos, es decir un departamento por socio. Los 30 socios formarán un capital de $ 300.000 (se consideran 30 departamentos como aporte y 32 como coste del edificio, por entrar en estos departamentos de diferencia, la sala de sociabilidad y anexo, y los departamentos del personal auxiliar), a este capital habría que agregarle una hipoteca que completaría la cantidad necesaria; suponiéndola de $ 100.000, el capital total sería de $ 400.000, suficiente, considerando los precios standard antes de la guerra; pero si le aumentamos un 20 por ciento por ser una construcción de más valor, el edificio costaría unos $ 500.000; estos $ 100.000 que quedarían como deuda, se podrían pagar con una pequeña cuota mensual, en un número de años, que se reintegraría a cada socio con una acción por cada $ 100 integrados.

GASTOS Y RECURSOS QUE DEMANDARIA EL EDIFICIO

G A S T O S

Amortización de la hipoteca y seguro, mensualmente	$	547.—
Ascensores, agua caliente, calefacción, heladera central, luz, incinerador y obras sanitarias, $ 20 mensuales por departamento	„	600.—
Conservación del edificio, $ 20 mensuales por departamento ..	„	600.—
Encargado general y Secretaria: casa	”	200.—
Portero y ayudante	„	200.—
TOTAL	$	2.147.—

En cuanto a contribución y réditos y todo otro gravamen, está exento por ley N° 11.388, y los impuestos municipales, por ordenanza municipal del 30 de junio de 1921 sobre Cooperativas; además, en estos gastos hay que considerar que no habrá departamento desocupado, y por tanto mudanzas; y siendo ocupado por su dueño, los gastos de conservación son menores; no habrá quebrantos por falta de pagos, ni por desperfectos, los que deben tenerse en cuenta en los edificios para renta. Se ha considerado como gastos, más del 21 por ciento de los alquileres, a pesar de las ventajas; y suponiendo como mínimo, si fuera para renta, un alquiler para estos departamentos de $ 250 mensuales y aun más los primeros años, este tanto por ciento es excesivo.

R E C U R S O S

$ 100	mensuales de	"Cuota mensual" por 30 departamentos ..	$	3.000.—
$ 5	„ „	Propina al portero por 30 departamentos	„	150.—
$ 100	„ „	Lavadero	„	100.—
$ 100	„ „	Cocina	„	100.—
$ 500	„ „	Garage	„	500.—
		TOTAL	$	3.850.—

PAGO DE LA HIPOTECA Y FORMACION DEL CAPITAL INICIAL

Con el capital que se iría acumulando, $ 1.703 mensuales (diferencia de gastos y recursos), se formará el capital inicial. Este capital, que al año es de $ 20.436, podría cancelar la hipoteca, la que en 4 años se reduciría a unos $ 92.500 y los que se pagarían acumulando el capital e intereses anualmente, en estos mismos 4 años, al 5 por ciento. Los $ 547 mensuales que se empleaban en pagar la hipoteca, más los $ 1.703 mensuales del superávit de gastos, hacen $ 27.000 anuales; la suma de todo esto, más los intereses capitalizados anualmente y acumulativos de este capital al 5 por ciento, formará un capital de unos $ 200.000 en poco más de 6 años, los que sumados a los 4 años de los $ 100.000 con que se pagó la hipoteca, hacen unos 10 años, tiempo en el cual se cancela el capital con que se inició, de $ 300.000 que aportaron los socios.

En mejores condiciones podría cancelarse, si la cooperativa organizara, como autoriza la ley, una sección de préstamos en dinero a los socios; el capital inicial se recuperaría en menos años. Estos mismos préstamos serían empleados, para los casos necesarios de un nuevo socio, para aquellos que teniendo que dejar el departamento, hicieran transferencia de las acciones; la sociedad reintegraría al socio cesante, el valor de las mismas, y el nuevo socio constituiría un préstamo por esa misma cantidad, hasta quedar dueño de las acciones. En la misma forma puede establecerse préstamos a nuevos socios, para construir nuevos edificios y así establecerlas en cadena fusionadas entre sí.

ANUALIDAD PARA AMORTIZAR UN PRESTAMO DE $ 10.000

Lo mismo que en la financiación del caso anterior, si se quisiera constituir un préstamo para obtener las acciones en un número de años, se tendrá que para un capital de $ 10.000 al interés del 5 por ciento en 10 años, se obtiene para la anualidad de amortización adelantada, $ 1.233, o sea $ 102,75 mensuales, con los cuales en 10 años se ha pagado los $ 10.000 y la *Cooperativa*, con la "cuota mensual" de $ 100, se ha reintegrado en ese mismo tiempo, los $ 300.000 del capital inicial de los socios.

CALCULO PARA CANCELAR LA HIPOTECA Y LLEGAR AL CAPITAL INICIAL

Cálculo para cancelar la hipoteca

Capital al año = 20.436 Tiempo = 4 años Interés = 5 % anual

Calculando en la misma forma que en la financiación del caso anterior se tiene:

$$C = 20.436 \times 4.5256 = \$\ 92.485$$

Es decir que en 4 años se llega a los $ 92.500 a que quedó reducida la hipoteca.

Cálculo para llegar al capital inicial

Capital al año — \$ 27.000 Tiempo = 6 años Interés = 5 % anual
C = 27.000 × 7.142 = \$ 192.834

Es decir que en poco más de 6 años, se llega a los \$ 200.000 que con los \$ 100.000 ya cancelados de la hipoteca, forman los \$ 300.000 iniciales que aportaron los socios para la construcción del edificio, o sea que recuperará la Sociedad los \$ 10.000 en acciones que puso cada uno en el término de 10 años.

CANCELACION DEL EDIFICIO EN EL CASO QUE FUERA PARA RENTA

Si suponemos el alquiler en \$ 200, la renta bruta anual será de \$ 72.000; considerando los gastos generales e impuestos en 25 por ciento, la renta neta será de \$ 54.000 al año, los cuales capitalizados anualmente al 5 por ciento, en 7 años producen \$ 460.646; es decir que en poco más de 7 años, se pagaría el edificio en el caso que fuera para renta, sin los servicios auxiliares, cuyo valor se descuenta.

PRESUPUESTO APROXIMADO — COSTE DEL EDIFICIO, TERRENO, GARAGE, ETC.

Superficie cubierta:

Living-comedor	6 × 4	24.00	m/c.
Dormitorio	4 × 4	16.00	m/c.
Dormitorio	4 × 3,5	14.00	m/c.
Dormitorio	3,5 × 3,5	12.50	m/c.
Jardín de invierno	3 × 4	12.00	m/c.
Baño	2 × 1,5	3.00	m/c.
Baño (toilette)	1,5 × 1,5	2.25	m/c.
Pieza de servicio	2 × 1,5	3 00	m/c.
Baño de servicio	1 × 1,5	1.50	m/c.
Cocina	2 × 1,5	3.00	m/c.
Ante-cocina (office)	2 × 1,5	3.00	m/c.
	TOTAL	94.25	m/c.

Si a estos 94 m. c. cubiertos le aumentamos un 15 por ciento en concepto de escalera, pasadizos, ascensores y placcards, se tendrá 108 m. c. cubiertos por departamento. La entrada general, sala de Sociabilidad, las oficinas, la portería, los departamentos del encargado general, garage y lavadero; para toda esta superficie se destinan dos departamentos de la planta baja.

COSTE DEL EDIFICIO

COSTE DEL EDIFICIO

Departamentos: 108 m/c. × 32 departs. × $ 120 m/cubierto ...	$	414.000
Garage (subsuelo) para 30 automóviles	„	30.000
Cocina central de 6 × 4 y depart. del cocinero, 60 m/c.	„	9.000
Lavadero central de 6 × 4 m/c.	„	12.000
Jardín de infantes, patio cubierto en la terraza y toilette	„	5.000
TOTAL	$	470.000

COSTE DEL TERRENO

Si suponemos un terreno de 20 × 60 v/s = 900 m. c., como el edificio ocupa unos 500 m. c. (edificio y pozos de aire y luz), quedan 400 m. c. para jardín, siendo los espacios libres 900 m. c. — (4 × 108) = 468 m. c. o sea un 52 por ciento.

Si el terreno, ubicado cerca de una arteria de comunicaciones, lo consideramos a $ 50 la v. c., se tendrá un valor de $ 60.000, es decir que el edificio y terreno costaría $ 530.000, suponiendo el coste de construcción, antes de la guerra, cuyo valor en construcciones standard se podía considerar en $ 100 el metro cuadrado cubierto; esta se supone a $ 120, por ser de más axigencias.

La construcción se haría con el siguiente criterio:

Pocos muebles (en lo posible placcards, muebles fijos), pocos artefactos eléctricos (luces instaladas); que no haya que cocinar (cocina central), y, ni lavar ni planchar (lavadero central); no lavar platos (máquina de lavar platos en cada departamento). Que no haya que llevar los niños a las plazas, es decir, que haya el mayor espacio libre, gimnasio y sol a toda hora, jardín de infantes, para los que sean de edad pre-escolar, con comodidades en la terraza. Despreocupar en lo posible a la madre y dueña de casa de los menesteres de la misma, para que ella sola pueda atenderla, sin necesidad de servicio doméstico, para lo cual se tendrá personal que recorrerá pisos, haciendo la limpieza general por turno, un pequeño salón con bar, sala de lectura, etc., en donde podrá recibir sus amistades, y en casos especiales hacerse servir el té, su comida, etc.

Los departamentos tendrán todas las comodidades, para el caso que no se quieran emplear estos servicios auxiliares.

7. - Presupuesto comparado de gastos en tres casos distintos de vivienda

"Mucho tiempo suele necesitarse, a veces, para que una verdad demostrada, se convierta en verdad aceptada."

Se consideran los gastos aproximados, para una familia compuesta de 4 personas, tratando de igualar el standard de vida, en cada uno de los tres casos:

I Un departamento de la Cooperativa
II Un departamento alquilado
III Una casa habitada por su dueño.

En los tres casos se supone que la comida se compone de tres platos al almuerzo y tres a la cena, y la comparación se hace con los departamentos amplios.

Comparando la planilla agregada, observaremos que:

Entre el presupuesto de la Cooperativa y el departamento alquilado, hay una diferencia de $ 315 mensuales a favor del socio, con lo que ahorra con creces la "Cuota mensual" que paga, además del capital que va acumulando con esa cuota.

Esta diferencia significa al año $ 3.780, o sea que en menos de tres años se ha reembolsado los $ 10.000 del capital inicial, si es que se ha hecho uso de todos los servicios de la Cooperativa.

En el caso comparado, con el gasto del departamento de la Cooperativa y la Casa propia individual, no vale la pena tenerla, pues fuera de que con los $ 10.000 de las acciones que aportó, pagaría sólo las dos terceras partes del terreno, tiene el socio la ventaja de $ 134 mensuales a su favor y con menos preocupaciones, además de que va acumulando un capital que permite amortizar a los 10 años los $ 10.000 con que ingresó; y si quisiera venderla no perdería por desvalorización, como sucedería casi seguro con la casa propia. En este caso la diferencia es de $ 1.608 al año, o sea que en unos 6 años ha ahorrado los $ 10.000 del capital inicial.

Las cantidades asignadas en cada renglón pueden variar más o menos, según el valor actual, pero si aumenta o disminuye en uno, aumenta o disminuye en los otros relativamente, así que las diferencias totales serían siempre las mismas.

PRESUPUESTO COMPARADO DE GASTOS EN TRES CASOS DISTINTOS DE VIVIENDA

	(1)	(2)	(3)
Alquiler y propina al portero	105	255	000
Comida 4 personas, además una mucama y una cocinera			
En la Cooperativa, pedir para 4 personas a $ 40 c/u.	160	200	200
Postre, pan y desayuno	45	45	45
Una mucama	60	60	60
Una cocinera (en la Cooperativa hay Cocina central) ..	—	70	70
Lavado y planchado de ropa a un taller			
En la Cooperativa, al Lavadero central	15	25	25
Garage, 2 lavados por semana y limpieza interior			
En la Cooperativa, al Garage central de la Cooperativa	25	45	45
Jardín de infantes: un niño (sin trasporte)			

(1) Departamento de una cooperativa.
(2) Departamento alquilado.
(3) Casa propia.

En la Cooperativa, al Jardín de infantes de la Coop.	5	15	15
Fuego (cocinar y desayuno). En la Coop. solo desayuno	5	20	20
Luz (aumentar en la casa propia por zaguán, vestíbulo, cocinar y cocinera)	10	10	15
Imp. mun., ob. san., cont. territ., réditos y adoquinado	—	—	30
Gastos de conservación de la propiedad	—	—	20
Calefacción: promedio del año $ 120, por mes	—	—	10
Agua caliente — sólo para baño, no permanente	—	—	5
Heladera eléctrica: promedio del año $ 48, por mes	—	—	4
TOTAL	430	745	564

8. - Leyes. - Decretos y ordenanzas municipales sobre cooperativas

Ley Nº 11.380

Art. 1) Autorízase al Banco de la Nación Argentina, para hacer préstamos especiales, con o sin amortización y a plazo mayor de los 6 meses que fija el reglamento.

Art. 2) Autorízase al Banco Hipotecario Nacional para:

Inciso 2º) Acordar asimismo préstamos para la construcción de la Casa-habitación.

Art. 3) Los préstamos anteriores podrán ser hasta un 80 por ciento del valor de la obra afectada.

Art. 5) Las asociaciones cooperativas estarán exentas de los siguientes impuestos nacionales.

a) Para el sellado y timbrado para los actos de constitución, reconocimiento, registro y funcionamiento interno (la ley 11.290, art. 42, inc. 1º, sobre papel sellado, las exime en estos mismos casos).

b) De toda contribución sobre el valor de los "edificios y construcciones".

c) Patentes, salvo sobre la elaboración o el despacho de bebidas alcohólicas, tabacos y naipes (ley Nº 4.934, sobre patentes, las exime igualmente en estas condiciones).

Ley Nº 11.388

Art. 4) Las Sociedades Cooperativas podrán constituirse válidamente, sin necesidad de escritura pública, labrándose actas por duplicado e inscriptas en el Ministerio de Agricultura.

Ley N° 11.682

Art. 5), inc. e) Quedan excluídas del gravamen a los réditos, las utilidades propias de las sociedades cooperativas, como también las que éstas distribuyan en sus asociados, de acuerdo con el art. 2°, inc. 17, de la ley 11.388.

Ley N° 9.677

(Comisión Nacional de Casas Baratas)

Art. 10, 12 y 13) Establecen que quedan exentas de los derechos e impuestos que gravan la importación de los materiales empleados en la construcción de casas baratas individuales o colectivas, las Sociedades que tengan ese objeto. (Aunque esta ley no es sobre cooperativas, la comprende por las mismas razones que la eximen y cuya finalidad tiene esta Sociedad).

DECRETOS DEL "PODER EJECUTIVO"

6 de Marzo de 1928. — Dispone que el "Boletín Judicial" cobrará por las publicaciones de las Cooperativas el 50 por ciento de la tarifa.

21 de Abril de 1917. — (Reglamentación de la ley N° 9.677), art. 22 (g). Establece que procurará se formen sociedades cooperativas, para la construcción y adjudicación en propiedad de casas baratas, etc.

ORDENANZA MUNICIPAL

La Ordenanza municipal del 30 de junio de 1921, establece:

Art. 1) Desde la promulgación de esta ordenanza quedarán eximidas de todo gravamen e impuestos municipales, con excepción de los derechos de pavimentación, las cooperativas de consumo, producción, edificación, seguro, etc., en sus bienes muebles e inmuebles.

Igualmente se entregarán chapas y carnets para sus vehículos y conductores.

DECRETO DE LA "INTENDENCIA MUNICIPAL"

21 de Enero de 1922. — (Reglamenta la Ordenanza del 30 de junio de 1921).

Estando eximidas de impuestos las cooperativas, de acuerdo a las leyes, decretos y ordenanzas que anteceden, representan para el edificio supuesto, las siguientes ventajas:

9. - Departamentos económicos. - Exención de impuestos

SERVICIOS MUNICIPALES, 6 por cieno de la renta.

Si consideramos que el alquiler mensual de cada departamento es de $ 120, en lugar de los $ 150, supuestos en la financiación, debido a la depreciación, después de unos años y la tolerancia por las contingencias de alza y baja del alquiler, tendremos:

RENTA ANUAL, 6 % de: 12 x 120 x 62 = $ 89.280	$	5.356.—
CONTRIBUCION TERRITORIAL, 6 o/oo de la tasación		
Supongamos que después de unos años, debido a su desvalorización por el uso, se le asigne menos valor y sea de $ 400.000 y no $ 510.000		
RENTA ANUAL, 6 o/oo de $ 400.000	„	2.400.—
REDITOS, 5 % de la renta neta.		
Si consideramos los gastos en 25 % de la renta, siendo la renta de $ 120 por departamento, en lugar de los $ 150 supuestos, se tendrá		
RENTA ANUAL, 5 % de la renta neta de 66.960 = 12 x 62 x120 — 25 %	"	3.348.—

LAVADERO

RENTA ANUAL: 150x12 — 25 % = 1.350, 5 % de 1.350	„	67.50
Total	$	11.171.—

Estos impuestos de $ 11.171 anuales corresponden a una renta de un capital de unos $ 279.275 al 4 % de intereses y cuyo beneficio recibiría la Cooperativa.

Si consideramos el caso de los departamentos amplios, haciendo el mismo cálculo, se llega a una suma de $ 9.735 anuales, los que al 4 % representarían un capital de unos $ 246.000, que recibiría la Cooperativa de beneficio.

10. - Resumen de las ventajas y consecuencias de obtener la vivienda por el sistema cooperativo

1) Puede obtener su departamento por la mitad o menos posiblemente, de lo que le costaría una casa individual, con las mismas comodidades y en el mismo lugar.

2) La "Cuota mensual" que se entrega a la Cooperativa para su mantenimiento, sería lo que tendría que pagar por impuestos y gastos de conservación, si fuera una casa individual, sin los demás complementos de agua caliente, calefacción, etc.

3) Con lo que pagaba de alquiler por su departamento, $ 150, paga por este mismo departamento, en la financiación considerada, a la Cooperativa, $ 60 de "Cuota mensual". Con esto amortiza en 12 años la Sociedad su capital inicial, y con la diferencia de los $ 90 paga el socio los $ 6.000 de las acciones en 6 años; o con $ 113.20 ($ 60 de "Cuota mensual", más $ 53.20 de amortización del préstamo), adquiere el socio con los $ 53.20, como se ha visto, en 12 años, los $ 6.000 en acciones, y la Sociedad a su vez obtiene con los $ 60 de la "Cuota mensual", los $ 6.000 para cada socio en esos mismos 12 años de tiempo.

4) Por las tasas e impuestos que deja de pagar por ser cooperativa, reciben los socios, en el caso considerado, el interés correspondiente a un capital de unos $ 279.275 al 4 %.

5) Con los "Servicios Auxiliares" paga la mitad de lo que le costarían, recibe los beneficios de los aportes de los concesionarios, además de todos los otros servicios que le da la Cooperativa, sin recargo.

6) En cualquier momento puede el socio hacer transferencia de las acciones, adquiriendo el valor total de las mismas, sin más requisito que la autorización del C. de Administración, las cuales constituyen un título respaldado por el capital social y por el edificio, transmitible por herencia, de fácil transferencia, en corto plazo y sin gastos, es decir, con transacciones más manejables, de más fácil realización y con un valor cierto, lo que constituyen ventajas con respecto al título de propiedad, y encuadrado en la ley de Cooperativas y controlado por el Estado en todos sus actos.

7) Con sus capitales puede la Sociedad construir lugares de descanso y esparcimiento para sus socios, y asimismo la formación de otras cooperativas que fusionadas entre sí, podrían ir resolviendo el problema de la vivienda. Con el transcurso del tiempo se llegaría a formar una sociedad cuya magnitud es imprevisible, y llegado el momento que la cooperativa resolviera repartir dividendos a las acciones y al consumo, se podría cubrir la "Cuota mensual" y aun quizá recibir excedentes.

8) Estará en un medio social de su ambiente, pues de acuerdo al Estatuto, todos los socios serán personas cuyos antecedentes sean aceptados por el C. de A., que tiene facultades para excluirlos, si así no sucediera.

9) Es un aliciente que facilita y acrecienta la formación de la familia, pues además de que se constituye un seguro de vida, lo que le asegura la vivienda, le resuelve lo que más le preocupa en su solución, que es la casa, y que adquiriéndola cómodamente, sin modificar sus gastos, lo atrae y lo alienta,

por la perspectiva que le significa y que le reportará una ayuda considerable; más aun cuando haya cancelado el préstamo, lo que ocurrirá a una altura de la vida en que la familia está en pleno desarrollo a los 10 ó 12 años, lo que constituye una ayuda para solventar las demás necesidades del hogar.

10) La mayor parte de las familias vivirían en su casa propia y como consecuencia en gran parte sustituirá a la propiedad de renta, con lo que ese capital engrosará las fuentes donde se proveerán los adquirentes de departamentos, beneficiándose; y otra parte de esos capitales estáticos irán a producir materia, industria, comercio, etc., que es la forma de hacer un país más rico y en beneficio de la comunidad, elevando el standard de vida.

11) Resuelve en forma más factible para la renta media, con pequeños o medianos sueldos, la obtención de su vivienda, sin que sea "la ilusión de la casa propia" con hipotecas a 25 ó 30 o más años, a los que difícilmente se llega, o cuando la casa dejó de tener su valor, pues el término medio de vida para hipotecas en estas condiciones, son 17 años y con una mensualidad, la mayor parte de las veces, superior a sus posibilidades, terminando por pagar el doble del préstamo acordado; es decir, que en la forma actual no se llena las dos únicas condiciones justas, equitativas y razonables, que deben existir para que no sea sólo una esperanza, o sea que, con el alquiler que pagaba sea dueño de su vivienda en condiciones sanas e higiénicas, con sol, luz y aire, espacios libres, etc., en un término en que vea realizadas sus justas aspiraciones, más o menos 10 ó 12 años, y cuando más 15 años.

12) Como principio social contempla el hogar, la familia y el ahorro, básicos en una colectividad, haciendo del hogar un culto, de la familia un sostén, y del ahorro una virtud que se forma con el carácter y con la íntima satisfacción de obtener el techo de la familia con su propio esfuerzo.

Y también donde las nuevas generaciones, con un espíritu más optimista, puedan ir resolviendo sus problemas con una acción más solidaria; y que, con el concepto fundado en las ideas de unión, armonicen los principios de solidaridad de las familias en la convivencia social, que fortifica y engrandece las justas y nobles aspiraciones.

La nueva ley de la vivienda en Chile

Por el Dr. Francisco A. Pinto S. C.

de la Universidad de Chile

Nos es grato publicar el autorizado comentario del epígrafe, referente a la ley chilena N° 7.600 de la vivienda, que da un nuevo estatuto a la CAJA DE LA HABITACION POPULAR, creada por la derogada ley N° 5.950. Ha sido gentilmente compuesto para "La Habitación Popular", por nuestro ilustre colaborador y distinguido universitario chileno, Dr. Pinto S. C., quien conoce a fondo la política mundial de habitación popular. N. de la R.

Accediendo a una amable indicación de mi amigo el Dr. Juan Justo Dassen, siempre interesado en cuanto se haga por el mejoramiento de la habitación popular, consigno algunas observaciones sobre la nueva Ley de la vivienda, promulgada en Chile en Octubre de 1943.

Para hablar de una materia como ésta, es necesario recordar que la bondad de una legislación depende en buena parte de la forma en que se la lleva a la práctica, es decir, del entusiasmo que el Estado ponga en que se la aplique integralmente. Pero no es menos cierto que una ley que esté destinada a solucionar un determinado problema, necesita de requisitos internos, esto es, que sus disposiciones habiliten al Estado para actuar en forma eficaz. Se requiere, por eso, no sólo el buen deseo de actuar, sino también los medios para hacerlo, vale decir, la herramienta de esa acción.

Pues bien, ésta es la observación general que me sugiere la nueva ley chilena. El Gobierno está realmente interesado en solucionar el problema de la vivienda popular, en forma semejante a la que supongo existirá en la Argentina y en los demás países sudmericanos, ya que es un mal gravísimo y común al continente. Pero se agrega ahora que la nueva ley, ampliando apreciablemente las anteriores, da al Estado medios y facultades amplias para actuar.

Puede decirse que las disposiciones de esta ley en estudio, comprenden los puntos esenciales de una política moderna para la solución del problema de la vivienda.

Para exponer la materia, consideraré dos puntos, que son:

I. — El organismo al que se encarga la realización de una política de la habitación y los recursos financieros que se le entregan, y

II. — Los medios de acción que ella podrá emplear en la solución del problema, o sea las formas de obtener la edificación de las viviendas necesitadas.

I

Se ratifica por la nueva ley la existencia de la Caja de la Habitación, organismo autónomo de Derecho Público, al que se encarga de todo lo relacionado con el problema de la vivienda popular. La Caja está llamada a obtener la construcción y fomento de la edificación de viviendas, la atención de los huertos obreros, la higienización de las habitaciones insalubres y demás labores relacionadas con el problema. No es el caso de analizar en detalle la organización de la Caja, por cuanto excedería a la naturaleza de este trabajo. Bastará recordar que se trata de una entidad semejante a las varias creadas en diversos países, como ser el Banco de la Habitación de Finlandia, la Caja de la Vivienda en Suecia o la National Housing Agency de los Estados Unidos.

La nueva ley chilena se encarga ahora de dar a la Caja de la Habitación una amplia capacidad, habilitándola para comprar y vender inmuebles, contratar préstamos, girar, aceptar y descontar letras de cambio, abrir cuentas corrientes y sobregirarse en ellas, garantizar sus operaciones con hipoteca o prenda, y en general ejecutar los actos inherentes al fin para que fué creada. Al analizar brevemente en el párrafo siguiente los medios de acción que podrá emplear la Caja, se comprenderá que es efectiva la afirmación de que el organismo al que se encarga la realización de la política de saneamiento de la vivienda popular, no tendrá cortapisas de carácter legal que entraben su acción.

La Caja es administrada por un Consejo en que tienen representación tanto el Estado por medio del Ministro del Trabajo, el Director General del mismo ramo y tres Consejeros técnicos designados por el Presidente de la República, como también las entidades gremiales de empresarios y las organizaciones de empleados y obreros.

Los recursos que se pone a disposición a disposición de la Caja de la Habitación son variados y de importancia, como que, en relación con el movimiento económico del país, se calcula llegarán a 300 millones de pesos anuales. Para enterar tal suma se indican diversas fuentes, cuyo detalle no hay mayor interés en consignar para el lector extranjero. Cuanto más, vale la pena expresar que, por una parte, se establece la destinación de ciertas sumas de fon-

dos fiscales. Hay un aporte con cargo al Presupuesto de la Nación, que deberá consultarse todos los años con el carácter de gasto fijo, y otros varios, como ser una parte del producto del tributo a la explotación cuprífera y del mayor rendimiento del impuesto sobre los bienes raíces, con motivo del reavalúo periódico. Al rubro anterior de fondos propiamente fiscales, se agrega el aporte que deben hacer las empresas industriales y mineras. Estas deberán entregar anualmente a la Caja de la Habitación el 5 por ciento de sus utilidades, con excepción de las empresas salitreras, para quienes se rebajó el porcentaje a 4 por ciento. Las empresas que han construído o construyan directamente habitaciones para sus obreros o empleados podrán pedir que se impute lo invertido a las sumas que, de otro modo, deberían entregar con el objeto señalado de que la Caja de la Habitación disponga de fondos para llevar a cabo su campaña de edificación de viviendas económicas.

El único vacío que a este respecto puede indicarse, es aquel de que igual aporte que la industria y el comercio debieron hacer los propietarios agrícolas, obligándoles a enterar también el 5 por ciento de sus utilidades, calculadas en relación con la renta presunta de sus inmuebles, en forma semejante al impuesto a la renta. Al estudiar con varios parlamentarios diversas indicaciones para completar el proyecto de ley, se preparó una destinada a complementar el título sobre financiamiento, con el tributo referido, pero, en la discusión legislativa, no llegó a ser aprobada. Afortunadamente respecto de este sector de la actividad nacional, o sea el de los propietarios agrícolas, se estableció en la ley en estudio, que ellos estarán obligados a proveer de viviendas higiénicas a sus obreros e inquilinos dentro de los próximos doce y medio años, contados desde la fecha de la ley, obligación que se cumplirá construyendo cada dos y medio años el 20 por ciento de las casas necesarias, lo cual se determinará mediante una especie de censo provincial.

Un último punto que cabe considerar o involucrar en este párrafo del financiamiento de la política en estudio, es el siguiente: por el artículo 89 de la ley, se establece que los bancos, las compañías de seguros, las sociedades anónimas en general, y las instituciones semifiscales que invierten corrientemente parte de sus reservas en bienes raíces de renta, deberán destinar un 20 por ciento de tales inversiones a la construcción de viviendas populares. Se obliga de esta manera a participar en la campaña de edificación a aquellas entidades que reúnen capitales apreciables, y cuyas inversiones se destinan muchas veces a objetivos suntuarios, sin un mínimo de beneficio social.

II

En cuanto a los medios de acción de la Caja, la nueva ley habilita para realizar una acción múltiple.

Podrá el organismo, en primer lugar, hacer construcción di-

recta de viviendas para venta o arrendamiento, en las condiciones que fije el reglamento respectivo. Lo que abre un nuevo campo de posibildades es la facultad que a continuación concede la ley, para que la Caja realice operaciones de diverso orden, mediante las cuales se multiplican los recursos que se destinan a habitaciones populares, permitiendo obtener cuatro o cinco veces más viviendas que las que hubieran podido obtenerse por el sistema de la construcción directa fiscal. En efecto, todas aquellas medidas que en la técnica del problema de la habitación se han denominado de Política Mixta, esto es, con participación de la economía pública y privada en una acción conjunta, podrá emplearlas la Caja de la Habitación.

a) Concederá, al efecto, préstamos a bajo interés a particulares, a empresas industriales y propietarios agrícolas, con el fin de que construyan viviendas económicas para sus operarios y empleados de bajo sueldo, pero aportando los interesados, según sea el caso, una parte de los costos de edificación;

b) Podrá también la Caja condeder "primas" a las personas que edifiquen casas para el elemento popular. Este eficaz medio de acción permitirá repartir primas hasta el 20 por ciento del valor del terreno y edificio proyectado, y se pagarán por mitad al término de la obra gruesa y al término de la construcción. El sistema (empleado con éxito en la política inglesa) permite multiplicar los recursos, no obstante que el gasto que realiza la entidad pública es a fondo perdido, pero él se justifica sobradamente, ya que el Estado obtiene la construcción de una vivienda económica con sólo el 20 por ciento de su valor de costo;

c) Se habilita después a la Caja para garantizar un interés fijo y determinado a los capitales que se destinen a la edificación de viviendas económicas, prefiriendo entonces esta inversión a otras del mercado;

d) Podrá también la Caja de la Habitación dar bonificaciones a los dueños de viviendas económicas, que se destinen al arrendamiento, en forma de que las rentas que se paguen por ellas sean reducidas y el capital invertido en las mismas reciba una equitativa remuneración;

e) Queda autorizado por último el organismo a cuyo cargo está la realización de la campaña de edificación de viviendas, para que pueda otorgar su garantía a los préstamos que se concedan para la construcción de viviendas económicas. Esto es, la Caja podrá ser aseguradora del cumplimiento de los créditos que se otorguen para la edificación de habitaciones populares.

El detalle de estas últimas operaciones se establecerá en uno o más reglamentos, actualmente en estudio, que dictará el presi-

dente de la República, previo informe de la Caja, lo cual asegura, desde luego, la ductibilidad del sistema empleado, ya que cualquiera modalidad que la práctica aconseje considerar, se agregará a la reglamentación, sin necesidad de nueva tramitación legislativa.

La bondad, o más bien las posibilidades de todo este sistema de acción, pueden apreciarse fácilmente con un ejemplo aritmético, simplificado. Si el organismo público tiene una disponibilidad de $ 30.000.000 y el costo medio de cada vivienda es de $ 15.000, mediante la construcción directa podrán edificarse 2.000 casas. Entretanto, con otros medios — tomemos el más sencillo de las primas o subsidios — los mismos 30 millones distribuídos en una bonificación del 20 por ciento del costo de las viviendas, permitiría disponer de capitales privados, bancarios o de cualquier clase, por valor de 150 millones. O sea, se habrían edificado **10.000 casas** en vez de las 2.000 que se obtenían con el procedimiento más simplista de la construcción pública. En este caso, según hemos dicho, el gasto del organismo fiscal es a fondo perdido, pero se justifica de sobra con los resultados que es posible obtener.

En el conjunto de medidas recién indicadas, podemos reconocer las mejores realizaciones de aquellos países que van a la vanguardia en estas materias. Vemos allí posibilidades, semejantes a las del sistema belga y francés de créditos a bajo interés; a las del éxito de las primas de la edificación, característica de la política inglesa; a la garantía para los créditos de construcción, combinados con el seguro, novedad de la política norteamericana en la solución del problema.

Para completar esta breve visión sobre las posibilidades de la nueva ley chilena, cabe consignar dos puntos que refuerzan, a mi juicio, los ya anotados.

Uno de ellos es el que se refiere a la facultad de expropiación, que ha establecido la ley para aquellos terrenos que sean indispensables para realizar la política de edificación y saneamiento de las viviendas.

La ley declara de utilidad pública, por exigirlo el interés nacional, los terrenos de particulares que sean necesarios para la ejecución de sus planes. Esta modalidad permitirá o asegurará, que la Caja no tenga el escollo que antes se le había presentado, en el sentido de que, bastaba que se interesase en algún terreno con el fin de construír las viviendas proyectadas, para que los particulares exigieran precios exagerados, conociendo la necesidad que el organismo tenía de adquirir inmuebles en aquellos sectores más necesitados o de mayor densidad de población obrera.

El segundo y último punto es el referente a la posibilidad de uniformar una acción de gran envergadura para la construcción de viviendas populares. A ello se refiere la ley en su artículo 7º, al establecer que el Presidente de la República deberá orientar de

preferencia la política inversionista de los organismos de Previsión Social, en forma de que sus capitales acumulados o que se acumulen en el futuro, se inviertan en viviendas económicas.

La disposición recién transcripta, aplicada en forma completa, puede tener una enorme importancia en la acción que se desea realizar. En efecto, en Chile, los organismos de previsión cuyo desenvolvimiento se halla supervigilado por el Estado, acumulan anualmente sumas apreciables como excedente de capitalización. Según datos autorizados, se producen cada año no menos de 450 millones de pesos, que es necesario invertir para responder a las obligaciones de pensiones y beneficios que deben otorgar a sus imponentes. Las entradas anuales de las Cajas de Previsión en el año 1942 ascendieron, en cifras redondas, a 1.200 millones de pesos; los gastos a 134 millones; los beneficios otorgados a 618 millones y quedó un excedente para capitalizar como reserva, de 449 millones, a los cuales habría que agregar la cuota de la Caja de Previsión de los Ferrocarriles y la de las Fuerzas Armadas, que no están incluídas en las cifras anteriores. Pocas inversiones pueden ser, entonces, más aconsejables y seguras que éstas, que se busca realicen las Cajas de Previsión, en viviendas económicas, conocido como es el menor riesgo que tienen los bienes raíces ante la desvalorización monetaria. Al establecerse que el Presidente de la República deberá orientar en tal sentido la política inversionista de estas entidades, que como se ve pesan en la economía nacional, podrán ampliarse enormemente las posibilidades de edificación de las viviendas requeridas, tanto para el sector obrero como para el de empleados de bajo sueldo, para quienes el problema tiene igual gravedad.

Dicho lo anterior, no nos queda sino esperar que, Dios mediante, las posibilidades que surgen de esta ley, se hagan realidad para el pueblo chileno, y puedan servir de prueba eficaz para realizar obra semejante en los demás países del continente.

Santiago, Noviembre de 1943.

Notas sobre proyecto y construcción de viviendas mínimas para familias modestas (última parte)

Por la Arq. Elisabeth Coit

II PARTE

BASAMENTOS

La eliminación del basamento, la reducción de su tamaño, hecha posible por la forma y la eficiencia de los modernos enseres domésticos, prometen una economía que, dados los hábitos de vida actuales, sólo puede ser realizada lentamente, aunque ya las casas colectivas sin sótano, y departamentos y muchas de las casas pre-construídas de menor tamaño y ciertas empresas particulares muestran el camino.

Frecuentemente las escaleras de sótano en casas para una familia son consideradas mal diseñadas y peligrosas; pero generalmente se desea la existencia de un basamento, aun cuando exista amplio espacio para trabajar o para almacenaje en la planta baja. Probablemente el deseo de tener espacio para trabajar, alejado del destinado a la vida de la familia y que con tanta frecuencia se discute al tratar las necesidades de la misma, se considera como una compensción por los escalones adicionales que hay que subir y bajar.

Un espacio fresco para conservar frutas, hortalizas, conservas, etc., es siempre una necesidad. Los aditamentos en la planta baja para lavadero, taller, etc., interfieren en cierta forma con el espacio para ventilación en la parte destinada a habitación.

Espacio para trabajar

De once mil familias del Estado de Nueva York, presumiblemente urbanas y suburbanas, según la encuesta realizada en 1936 por la empresa de servicios públicos Niágara Hudson, el 80 por ciento

querían basamentos integrales, y un 15 por ciento los deseaban parciales. Además, el porcentaje de aquellas que necesitaban basamentos integrales era prácticamente el mismo entre los dueños de casa, en cinco escalas de costo, desde menos de 5.000 hasta 15.000 dólares. Esa misma encuesta mostró que el 82 por ciento deseaban basamentos-lavaderos, y un 55 por ciento una despensa para frutas y hortalizas.

Cualquier arquitecto de casas-habitación de tamaño reducido sabe que muy a menudo la existencia del basamento es el factor decisivo para preferir una casa anticuada a una nueva. No solamente un espacioso lavadero y despensa, sino también la posibilidad de construir un útil y barato taller o una habitación para niños, dentro del innecesario gran espacio del sótano, pesa más en favor de la casa anticuada que en pro de la moderna, y con más comodidades y menos oportunidades para lo que en general significa para una familia el confort. "Algo gratis" es una forma de clasificar ese deseo. Otra, quizá mejor, es reconocer el anhelo de preservar y de crear, transformando un espacio desperdiciado en una pieza. La razón de esto para los arquitectos es que, el basamento-habitación y las escaleras adicionales no son tan objetables para el amo de la casa, como lo son para el higienista y para el mismo arquitecto que busca una edificación económica.

La diversidad regional de clima y de hortalizas, también hasta cierto punto explican los distintos métodos que se utilizan para la conservación y almacenaje de los vegetales destinados al consumo familiar. Una minuciosa encuesta regional, realizada por el Departamento de Agricultura de Estados Unidos acerca de las necesidades de vivienda de las familias rurales, muestra que una de ellas envasa, para conservarlos de 300 a 500 kilos de alimentos más o menos en cada estación, excepto aquellas que viven en la parte sur de California y en la zona triguera invernal, que sólo envasan unos 200 kilos. La única región donde cada familia envasa menos de 200 kilos es la de Florida y la de los Estados del sur, en la costa del golfo. El tener espacio para el almacenaje de carnes curadas, manzanas, papas y otras hortalizas de invierno; y puesto que, con excepción de los climas, muy benignos, la mayor parte de ese almacenaje debe hacerse bajo techo, tiene que existir amplio espacio en el basamento para barricas, tarros, botellas, barriles y cajones. La encuesta precitada menciona ciertos usos a que se destina el basamento en la granja,

justificados por razones de confort y conveniencia y también para ocultar ciertos quehaceres poco agradables, como ser: fabricación de conservas, salazón y ahumado de carnes, secado de ropas en invierno, manipuleo en pequeña escala de ciertos productos avícolas y de lechería, reparación invernal de instrumentos de labranza, preparación de las comidas para gran número de labriegos en tiempo caluroso, consumición de las mismas y hasta como espacio para juegos infantiles. En algunas partes se le utiliza también como dormitorio cuando hace calor.

Habitaciones

El basamento-habitación que tanto disgusta en lo que se refiere al problema de la vivienda, es en realidad un sub-basamento-habitación o sótano-habitación, y la completa aprobación de las habitaciones situadas debajo de la planta baja, está bien ilustrada no sólo en la encuesta rural que hemos mencionado, sino también por los colonos de los solares de Granger en Iowa, los cuales al año de ocuparlas vivían principalmente en los basamentos. Esas familias, poseyendo cocinas y habitaciones en la planta baja, descubrieron que aun con la cocina encendida debían utilizar, además, la estufa para calentar la habitación, y que también en los días templados el calefón para agua caliente bastaba para calentar los sótanos de paredes recubiertas con azulejos, mientras que en invierno la estufa, con muy poco combustible, era suficiente para cumplir la misma misión, eliminando por lo tanto la tarea de calentar la casa entera.

Los alimentos, por lo tanto, se preparaban y comían en el basamento. Radios, lámparas de pie, etc., fueron llevadas al basamento para transformar ese espacio en una combinación de cocina, comedor y dormitorio. Hasta se llegaron a formular quejas porque el basamento no había sido dotado de canillas y desagües, destinados a un uso en el que no se había pensado al planear las cosas.

Lavaderos

Por otra parte, los basamentos destinados a lavaderos en los campos del condado de Lake, cerca de Libertyville, Estado de Wisconsin, aunque estaban dotados de agua para el lavado, no tenían cañerías de desagüe. Cuando estuve allí, las aguas servidas debían ser llevadas por las escaleras hasta el exterior. La misma omisión se ha producido en grandes edificios urbanos, cuyos espacios destinados al personal de limpieza, carecen de piletas. El uso nunca corre

parejo con la máxima economía. Una casa sencilla con instalación eléctrica y dotada de una máquina de lavar y de secardor, como los instalados en el baño, despensa, etc., no necesita un basamento-lavadero. Pero, mientras tantas familias creen qua es deseable un basamento, poco puede hacerse al respecto. Un autor llega a decir: "Se necesitará probablemente una década de evolución para destruir algunas de esas ideas, dado su arraigo en el pasado".

Una década es un período de tiempo breve. Probablemente se requerirán muchísimos años para que el público, al que se ofrezca una alternativa, siga un camino que no prefiere. Por lo tanto, el basamento bien equipado, dotado de una máquina de lavar común y compartimientos cerrados en forma de jaulas para evitar robos, tiene a veces un uso limitado, mientras la ama de casa lava en su incómoda batea, consolándose por su desgano o incapacidad para subir y bajar una pesada canasta cargada de ropa, bajando y subiendo tres escalones, a la vez que piensa que es mejor que los niños jueguen en las habitaciones y no en el sótano lleno de vapor de agua. Algún día, a no dudarlo, un pequeño montacargas hasta el techo o hasta el sótano resolverá el problema del transporte de las canastas de ropa. Pero por el momento todavía está fresco el recuerdo del antiguo y antihigiénico montacargas, para que ese medio sea utilizado por los arquitectos. Con un ascensor que llegase hasta la azotea o hasta un patio-secadero, el ocupante de departamentos podría ventilar sus frazadas, colchones y otras ropas, cuya limpieza se prohibe realizar dentro del departamento mismo. En las grandes casas urbanas se tiende a realizar el mínimo de excavaciones con el objeto de evitar mayores gastos y que se haga vida subterránea. Las únicas excavaciones que se realizan son apenas suficientes para dar cabida a caños y tuberías destinados a la calefacción. El espacio para lavaderos, despensas y habitaciones de recreo se obtiene de otra parte. Durante cierto tiempo, tanto el lavadero como la despensa, en las casas comunales urbanas, han sido instalados en los basamentos pese a que los inquilinos prefieren secar sus ropas al aire libre, aun en invierno.

La Dirección de la Vivienda de Estados Unidos, en su lista de control de 1939, da por sentado la adopción de lavaderos en los basamentos, pero recomienda a la vez secaderos al aire libre. En algunas de las viviendas más recientes de dicho organismo oficial, no hay basamentos; el lavado se vuelve a realizar en la cocina, mientras que el secado se hace al aire libre o dentro de las casas. Entre las reco-

mendaciones citadas, menciona toilettes y espacio para guardar baúles. El basamento-lavadero, dotado de calefacción, contribuye poco al rápido secado de las ropas, pero probablemente ese tipo de departamento es un caso aislado.

Los administradores de esas casas informan que tropiezan con la seria dificultad de tener que dejar abiertos los basamentos-lavaderos muchas horas al terminar el día para dar cabida a los inquilinos que se ven obligados a hacer el lavado de la ropa al anochecer, pues en esa forma no hay espacio adecuado para que los niños se reúnan a jugar.

Habitaciones para recreo

Las habitaciones para recreo en la planta baja resultan ruidosas al punto de molestar a los ocupantes del primer piso. Las últimas recomendaciones de la Dirección de la Vivienda de Estados Unidos, comprenden paredes a prueba de ruidos para las habitaciones destinadas a recreación de los niños, y muchos administradores creen que eso es también necesario para todas las salas públicas. Las habitaciones en los basamentos tienden a ser poco atractivas, a menos que tengan techos elevados, lo cual no es aconsejable desde el punto de vista económico. El gasto hasta cierto punto es compensado, empero, por la protección que el basamento de techo alto proporciona a los departamentos del primer piso, eliminando así la necesidad de instalar verjas. Con una razonable superficie de ventanas en la planta baja —la D. V. de EE. UU. recomienda toda la superficie— las habitaciones deben ser atrayentes aun para uso diario, pero se ha visto que sólo usando vidrios opacos se evitan las molestias de la calle, y el vidrio de este tipo es desagradable durante el día desde el interior. Posiblemente las futuras construcciones, sin dependencias especiales para inquilinos ancianos o inválidos, puedan tener espacio en el piso principal para las actividades de la comunidad. Las construcciones en terrenos pequeños ofrecen pocas oportunidades para habitaciones destinadas a dichas actividades, pero en las casas construídas en los bulevares Lavanburg y Michigan, por ejemplo, se hace amplio uso de la azotea en ese sentido.

Espacio para almacenaje

El espacio de almacenaje para el inquilino de una casa de departamentos se calcula generalmente en 20 pies cuadrados, siendo 10 pies cuadrados para almacenaje "muerto" y 10 pies cuadrados para cochecitos de bebés, bicicletas, juguetes con ruedas, pero un reciente informe sobre departamentos para empleados de cierta categoría calcula ese espacio en 30 pies cuadrados, como promedio necesario. Normalmente en las construcciones colectivas grandes, el almacenaje muerto parece estar principalmente en zonas cerradas, cuya visita sólo puede hacerse bajo vigilancia de la administración; de modo que no hay posibilidad de calcular con cierta aproximación el costo de ese sistema, comparándolo con la construcción de depósitos individuales cuyas llaves están en poder de los inquilinos. Es posible que un administrador enérgico pueda reducir el costo de la vigilancia reglamentando las visitas a la zona de depósito, pero ese no es el objeto de proporcionar tal depósito. Una autoridad piensa que donde se guardan separadamente cochecitos de bebé, lejos de otros objetos, basta un espacio para cada siete familias y media. Todos convienen en que es necesaria una rampa desde el depósito hasta el nivel del suelo.

ACABADO DE LA SUPERFICIE: PISOS, PAREDES Y CIELORASOS

Pisos

El piso de lozas de hormigón, indispensable en las construcciones a prueba de incendio y por lo tanto generalizado en las construcciones en gran escala, es prácticamente indestructible y por ese motivo poco costoso de mantener, siempre que el acabado de su superficie sea adecuado. Sin embargo, de acuerdo con el concepto actual sobre el confort, es demasiado duro para los pies. Además, a menos que exista abundante calefacción, es demasiado frío para la mayor parte de las viviendas en Estados Unidos. Es imposible conservarlo con aspecto de limpieza si no se le pinta, y cuando está pintado necesita frecuentes manos.

Los pisos recubiertos de baldosas de asfalto, como sucede en muchas construcciones públicas, son cómodos para los pies, fáciles de limpiar y no son fríos. Las baldosas de esta clase, de colores obscuros, acusan siempre las pisadas, por lo que es muy difícil conservarlos limpios; pero es indudable que los colores más claros actualmente en venta y cuyo uso se generalizará pronto, hacen desaparecer esa objeción. Las rajaduras observadas en algunos lugares son causadas, según manifestaciones de un fabricante, por la mezcla demasiado quebradiza utilizada por algunas marcas. En otros casos eso se debe a una mala colocación, originada por las asperezas de las lajas sobre las cuales se asientan. Existen varias marcas conocidas, muchas de las cuales se hallan en venta desde hace más de diez años, por lo cual se ha tenido sobrado tiempo para observar el resultado de ese material en el uso ordinario y apreciar sus limitaciones y el tratamiento que necesita. Sin embargo, muchos administradores de propiedades informan que en numerosos edificios públicos esos pisos han tenido que ser reemplazados. En un caso, las fallas de ese piso deben clasificarse como desgaste extraordinario y el informe al respecto dice: "Todos los insecticidas que se han empleado hasta ahora han resultado ser solventes del asfalto y del cemento bituminoso, lo cual ha provocado el aflojamiento de las baldosas (62, abril 29 de 1939)". Una posterior comunicación sobre este asunto declara: "Nuestras dificultades con este piso se han producido por el uso de este fumigante líquido: cloropicrina. En cuanto cae una gota de este líquido sobre la baldosa, la ablanda pero sin aflojarla. Ciertos pulverizadores más perfeccionados han disminuído los inconvenientes, en tal forma que por el momento parecen haber resuelto el problema" (62, junio 26 de 1939). Todo lo dicho no aclara, ni mucho menos, si se trata de una o dos dificultades. Momentáneamente convendrá hacer un estudio, pues ese fluído es preferible al gas ciánico, ya que no resulta peligroso para los seres humanos, y es igualmente eficaz en la destrucción de los huevos de los insectos.

Otra alternativa para los pisos de las habitaciones principales es en todo sentido la madera dura, ya se la fije sobre durmientes o vigas o se la asiente sobre cemento bituminoso. Esa clase de piso, con el de las baldosas asfálticas, comparte las preferencias para las viviendas en el sentido de la duración, conjuntamente con el pino North Carohlina o alguna madera similar para los dormitorios u otros espacios poco frecuentes.

Un grupo de estudiosos declaró que la madera dura colocada sobre cemento bituminoso no es lo suficientemente elástica. Otros dan cuenta de malos resultados en el sentido de que el cemento bituminoso rezumaba hasta tal punto, que hubo que hacer el trabajo de nuevo. Un constructor de Boston afirma, en cambio, que un piso de esa clase bien colocado no puede dar semejante resultado.

En una casa de departamentos baratos, el principal inconveniente para esa clase de piso era el ruido, llegándose al punto de que tuvo que colocarse material acústico en los cielorrasos del piso inferior. No siempre es fácil determinar quién tiene la culpa: si el piso o la forma de colocarlo.

Sin embargo, quienquiera que esté familiarizado con la vida en departamentos, sabe que una o dos tablas que crujen, aunque se camine despacio, pueden hacer imposible la vida de la familia que vive en el piso de abajo. Los administradores de casas municipales o de alquiler bajo, recomiendan la colocación de material acústico aislador en todos los pisos.

Los pisos de linoleum para la cocina y de baldosas para el cuarto de baño parecen ser generalmente considerados como la mejor solución para el uso práctico y su mantenimiento. Los pisos encerados de linoleum para cocina, por ser muy resbaladizos, causan a veces accidentes: escaldaduras o quemaduras cuando una persona al caer se apoya en la cocina o derrama un recipiente con líquido caliente que llevaba en las manos. Tanto para las dueñs de casa que desean tener un piso brillante y fácil de limpiar, como para los propietarios que desean que dure, tiene ventajas la aplicación de una mano de barniz cristal, que sólo requiere ser renovado a largos intervalos, y cuyas partes gastadas pueden ser reparadas fácilmente una vez por año.

Ensayos realizados recientemente por la Oficina Nacional de Standards, clasifican 23 recubrimientos de piso destacando su valor relativo en lo que respecta a su resistencia al uso excesivo. De acuerdo con esa clasificación, los recubrimientos más aconsejables, en lo que se refiere a comodidad y resistencia al uso excesivo, son, a saber: tres tipos de "battleship" (acorazado) y uno marmolado. Si sólo se considera la resistencia al abuso, los materiales pueden clasificarse así: baldosas asfálticas marmoladas, tablas de fibra comprimida, listones cortos de arce, listones de abeto Douglas, listones de roble blanco, baldosas asfálticas marrones lisas, linoleum gris moteado em-

butido y baldosas de caucho. La misma oficina hace notar que aunque existe media docena de otros materiales, que no son tan resistentes al abuso ni tan confortables para el piso, resultan, empero, más baratos.

Existen también bases de fieltro con superficie de linoleum o esmaltados y también de mástick u otras composiciones. Otra nueva serie de ensayos abarca los acabados para las maderas. La conservación adecuada de los pisos, costosa en todas partes, no lo es en especial en las viviendas municipales, en las cuales los complejos requerimientos sobre el alquiler, el aumento de las familias, etc., provocan una enorme entrada y salida de ocupantes y también porque los muebles de un nuevo inquilinato no pueden coincidir sobre las marcas dejadas por los muebles de su predecesor. En una obra todavía en construcción ese inconveniente puede ser subsanado en parte con los muebles empotrados o colocados como parte integrante de las paredes. La conservación de los pisos de madera por los inquilinos que no poseen lustradora eléctrica, es una tarea pesada. El consejo dado a los locatarios de una casa de alquileres moderados, que se acerca a la perfección, dice: "El acabado original es una capa de aceite que puede ser encerada. Aconsejamos que tan pronto como sea posible, después de instalarse, dé a sus pisos otra capa de cera y que durante el primer mes o los dos primeros, continúe encerando cada dos semanas. Todos los pisos deben ser acabados solamente con cera". Es posible que algunas administraciones tengan un arreglo para alquilar las máquinas a los inquilinos, las cuales alquiladas a su vez a una empresa comercial, cuestan de un dólar a un dólar y medio por día, lo que está fuera del alcance de las personas con rentas escasas y da la idea que la clase media tiene acerca del costo del legítimo mantenimiento de los pisos. En otras casas el consejo es de encerar con abundancia y lustrar con trapo seco, usando solamente agua cuando las manchas no pueden ser quitadas con la cera y el trapo. Los administradores de algunas construcciones colectivas que visité hace poco, dicen que algunos de sus inquilinos más meticulosos siguen creyendo que los mejores medios para limpiar un piso sucio son el jabón, la soda, el agua caliente y el cepillo, pero con ese sistema los pisos sufren mucho.

Acabado de las paredes

En lo referente al interor de las casas, existe una guerra entre los partidarios de la pintura a base de caseína y los que prefieren

la pintura al aceite. La pintura de caseína ensayada en muchos lugares con vistas a la economía, ha demostrado ser difícil de aplicar satisfactoriamente no siendo lavable. A veces se ha hecho necesario aplicar dos capas para tener un trabajo satisfactorio en lugar de una sola como se había calculado originalmente, desvaneciéndose así toda esperanza de economía. De acuerdo con un miembro del instituto de la Asociación Nacional de Funcionarios de la Vivienda, la pintura de caseína presenta una superficie que hace difícil la aplicación de pintura al aceite, pintura que ese organismo parece preferir, hecho sobre el cual están aparentemente de acuerdo otras autoridades. Si el decorado es inevitable antes de que las paredes estén curadas, la pintura de caseína es útil como primera mano, puesto que no evita la curación total del yeso, mientras que la pintura al aceite la retarda. Los constructores dicen que sacar la pintura de caseína no ofrece dificultad alguna, mientras las paredes estén curadas. De existir inconvenientes, éstos se cargan a la cuenta de mantenimiento. En edificios comerciales, donde la apariencia exige el repintado mucho antes de que la pintura esté del todo vieja, puede utilizarse pintura a la caseína. El propietario de uno de esos edificios me comunicó que reducía a la mitad sus gastos de retoque utilizando pintura a la caseína para las paredes y tintas para la madera en lugar de pintura al aceite, sin que se hayan presentado reclamos por parte de sus locatarios, gente de buena posición profesional y comercial.

La pintura al aceite, usada desde hace tiempo, es probablemente todavía, en lo que respecta a la mayoría de los propietarios, bastante desconocida en lo que se refiere a su aplicación y misión. El Sr. Satterfield resume la experiencia acerca del lavado de esa clase de pinturas con las siguientes palabras: "Es virtualmente imposible hacer un trabajo de lavado satisfactorio de la pintura mate al aceite" y agrega que es menos difícil realizar esa tarea con una clase de pintura "egg-shell".

Los hogares modelo de Cincinatti apuntan buenos resultados en el lavado de la pintura mate. Indudablemente en los barrios donde la atmósfera contiene mucho humo, se hace necesario el lavado frecuente de las paredes, por lo que se presta suma atención tanto a la calidad de la pintura como a la forma en que se la aplica. Algunos administradores de casas piensan que los inquilinos no tienen bastante habilidad como para que se les permita renovar la pintura

por su cuenta. Uno de ellos, de la ciudad mencionada, dice: "Es una herejía que un locatario lave sus paredes". Otros no son tan pesimistas al respecto y hasta dicen que el inquilino puede y debe limpiar sus propias paredes, pero sugieren que se les fije una suma para el repintado de las paredes y cielorrasos. Sin embargo, existe una duda en cuanto a su habilidad para retocar la carpintería. Los inquilinos del barrio Stanley S. Holmes, según comprobé, aceptaban con agrado una faja obscura pintada sobre el yeso de la pared justo encima del zócalo, pues no se mancha fácilmente y puede renovarse cuando se quiere. Cuando la madera del piso es obscura, como en el caso mencionado, esa faja presenta buen aspecto. Otra economía consistiría en la colocación de los picaportes a la altura del codo, es decir, a 3 y 3 y medio pies desde el piso, en lugar de la ubicación baja a que obligan las anticuadas puertas de cuatro paneles. Las personas siempre abren o cierran una puerta colocando la mano a una altura conveniente y los picaportes citados a la altura del codo, empleados desde hace tiempo en Europa central, han hecho innecesarias las plaquetas con las cuales los ingleses resolvieron el problema. Actualmente, en que se ha hecho tan general la puerta de un solo panel, no existen razones para no adoptar esa altura. Los fabricantes de refrigeradores contarán con la gratitud eterna de los inquilinos, si acceden a colocar las manijas de las heladeras a una altura conveniente.

La formación de ampollas en la pintura de las paredes interiores, es explicada por algunos como producida, ya sea por exceso de cal en el yeso o por no haber dado tiempo para que se secasen los distintos reboques. Cuando el trabajo se ha hecho bien, no ocurrirá el inconveniente apuntado. Pero no siendo posible pronosticar el tiempo, ¿por qué no hacer ocupar las habitaciones antes de decorar las paredes enyesadas? No hace muchos años que las personas de fortuna, aunque económicas, hacen aplicar el decorado sólo después que el yeso estaba completamente curado. Eso deberá ser más fácil de realizar en la actualidad, puesto que la mayoría de las habitaciones son terminadas en blanco o en un color claro.

La pintura, a pesar de su elevado costo de mantenimiento, no tiene todavía rival en lo que respecta al acabado interior. Catorce grupos de alojamientos informaron a la Dirección de Viviendas del estado de Nueva York que el costo de la renovación de la pintura por habitación y por año se eleva a 8.19 dólares, con un promedio de

7.67 dólares para su redecoración. Algunos de esos grupos de casas son cooperativas de empleados, con un índice relativamente pequeño de mudanzas y donde el trabajo fué quizá realizado por obreros agremiados. En dicha ciudad un grupo perteneciente a una cooperativa particular, con una buena clientela profesional y comercial, arrojó un promedio de menos de 6 dólares, durante los dos últimos años, mientras que los departamentos de una y dos habitaciones, a que nos hemos referido, con un número desproporcionado de cuartos de baño (no considerados como habitaciones en este cálculo) y con un elevado alquiler, mantuvieron su promedio de 6 dólares anuales por habitación, empleando tintas para los detalles, caseína para las paredes y mano de obra propia.

Impermeabilización

En estos últimos años, el acabado de las superficies exteriores ha adquirido bastante importancia en lo que respecta a la búsqueda de un medio para subsanar ciertos defectos de construcción. Es particularmente importante la cantidad de trabajos de esa índole de interiores a que ha obligado la existencia de paredes húmedas. Fué sin duda por pura casualidad que en 1938, durante una gira que hice por muchos grupos de viviendas, en su mayoría municipales, observé que uno tras otro estaban en tren de impermeabilizar sus paredes o ya lo habían hecho. Pero la Corporación del Estudio de la Vivienda afirma que la mayoría de los grupos visitados durante una de sus investigaciones, presentaban el mismo inconveniente. El ex comisionado Langdon Post, comunicó haber tenido la misma experiencia en los grupos de viviendas contruídas por la Dirección Federal de Emergencia de Obras Públicas, durante su mandato en Nueva York. Un informante de la Asociación Nacional de Funcionarios de la Vivienda, durante la conferencia celebrada por esa entidad en Wáshington, comunicó: "Desde Detroit se hizo un pedido urgente sobre el secreto de impermeabilización en las construcciones que utilizan bloques de carbonilla". No se sabe si hubo una reunión para tratar el mismo asunto y si se reveló dicho secreto.

"Parece no haber bastante cal en la mezcla", tal sería la explicación de acuerdo con los fabricantes de cal. Este juicio parece razonable en vista del encogimiento que se produce en el cemento durante el período de secamiento y las excelentes cualidades de du-

ración de las paredes viejas construídas muchas veces con poca mescla y desprovistas casi por completo de toda impermeabilización. El informe de la Oficina de Standars, titulado: "La impermeabilización al agua de las paredes de albañilería", al describir varias pruebas realizadas con distintos tipos no es mayormente afectada por la diferencia en las cantidades relativas de cemento y cal... las paredes construídas con una mezcla que contenía gran proporción de cemento y poca de cal eran apenas menos permeables". La composición de las distintas marcas particulares de cal puede explicar en parte esa confusión, pero "entre los muchos factores, la mano de obra es el más importante de ellos", dice la precitada Oficina de Standars, lo cúal nos pone otra vez en manos de los subcontratistas, que por tres veces se independizan de nuestra vigilancia. Es alentador, sin embargo, enterarse que la parafina derretida, la pintura al aceite y la pintura al cemento, constituyen capas eficaces, aun cuando no se indica la duración aproximada de las propiedades impermeabilizantes de esos materiales.

Uno piensa a veces que quizá es una manía de impermeabilización la que se apodera del país durante algún tiempo, haciendo exagerar ese inconveniente. Una investigación efectuada por la Dirección Federal de Emergencia de Obras Públicas, que pasaron después a ser administradas por la Dirección de la Vivienda en Estados Unidos, permitió informar lo siguiente: "Dos paredes en construcción eran ligeramente húmedas y la otra mucho más". Construcciones más recientes parecen haber obviado ese inconveniente. Al parecer el espacio de aire que por lo general se deja ahora entre la pared y el reboque interior, explica parte de esa mejora, contribuyendo al resto la construcción de cemento armado.

VENTANAS

La Dirección de la Vivienda de Estados Unidos dice que alrededor del 20 por ciento de la superficie exterior de las paredes es necesario para las ventanas, o sea más o menos una proporción igual a la recomendada por la Asociación Norteamericana de Salud Pública (15 por ciento de la superficie de piso). Esta última es más específica, sin embargo, pues dicho porcentaje para la latitud de Wáshington (39 grados) debiera ser aumentado o disminuído en 2 por ciento por cada grado de latitud hacia el norte o hacia el sur, respectivamente (a la inversa cuando se trata del hemisferio meridional) y variado

de acuerdo con la altitud, a la polución del aire, humedad y promedio de luz diurna, con un marco o caja que permita una abertura no menos de la mitad del espacio que ocupa la ventana.

Altura

Es práctica corriente, como lo demuestran los grupos de casas públicas y privadas y lo confirman las recomendaciones de la Asociación Norteamericana de Salud Pública, que el alféizar de las ventanas, situado a no menos de 30 pugadas sobre el nivel del piso, ofrezca diversas ventajas. Evita el deslumbramiento, protege a los niños y sus juguetes y permite que una persona sentada cerca de la ventana puede vigilar a los niños que juegan y disfrutar a la vez del panorama exterior. El promedio de altura del alféizar de una ventana que permite la visión exterior hasta 12 yardas de la casa, mientras el observador está sentado, debe ser de 35 pulgadas, y de 47 si está de pie.

El alféizar de 30 pulgadas de altura tiene la desventaja notoria de permitir menos movimiento del aire y, por lo tanto, producir menos confort en la época de los calores, especialmente si la saturación atmosférica es elevada. La falta de circulación del aire es a veces muy molesta, cuando el cuerpo entero se halla bajo el nivel del alféizar, como en el caso de una persona acostada en una cama de altura normal. Es indudable que la adopción general de esa altura apresurará el advenimiento de la era del enfriamiento mecánico del aire en verano, por lo menos en lo que respecta a las casas de costo mediano y elevado. Esto mismo hará que las casas que no dispongan de tal enfriamiento sean anacrónicas, a menos que las camas de una altura corriente (de 14 a 20 pulgadas) sean substituídas por las que se utilizaban en general durante la época del tan admirado alféizar de las casas viejas, en las cuales tanto el lecho como el alféizar tenían prácticamente la misma altura (30 pulgadas). Un reciente perfeccionamiento de los marcos de ventanas consiste en un bastidor horizontal fijo, de una altura de ocho, diez o más pugadas sobre el nivel del alféizar, de tal modo que la circulación del aire se hace por la mitad del espacio de la ventana y a una altura del pecho de muchas madres y muy por arriba de la cabeza de un niño de meses.

Luz y ventilación

Un estudio realizado por el Ministerio de Agricultura de Estados Unidos sobre "Necesidades de la Vivienda de las Familias Rurales", combina con una encuesta sobre las funciones de la vivienda rural la aplicación práctica por regiones de los informes suministrados por la Oficina Meteorológica de los Estados Unidos, y aconseja que en las regiones de gran humedad durante el verano, "es ventajoso hacer la ventilación en parte por puertas o paneles murales que pueden ser retirados o abiertos en lugar de hacerlo por ventanas de vidrio. Los alféizares de las ventanas deben ser fijos y deben existir banderolas sobre las puertas y las ventanas; son aconsejables también los ventiladores colgados de los cielos rasos". Uno se da cuenta de que el frecuente uso de las ventanas llamadas francesas en la ciudad y en el campo, durante generaciones que tomaban aire fresco en el hogar, por así decirlo, no era una simple moda, como no lo son las partes de pared deslizables en algunos edificios lujosos como residencias, hoteles, clubs y sanatorios.

Un grupo de casas rurales en el Medio Oeste ostenta agradables ventanas francesas que se abren sobre balcones. Para la ventilación durante el invierno se requerirá una pequeña ventana suplementaria, un vidrio que pueda quitarse o una abertura de ventilación. Las ventanas que llegan casi a la altura del cielo raso hacen innecesaria la banderola. De cualquier manera, el aislamiento y silencio de las habitaciones urbanas exigen que no se usen banderolas sobre la mayor parte de las puertas. La pequeña ventana de alféizar alto antaño tan común, (ayer hallé una en Green Hills) complementa a la ventana principal, produciendo una corriente cruzada y luz adicional sin disminuír el espacio de pared para colocación de los muebles. En un grupo de viviendas de costo mínimo había ventanas en los tres lados de su gran livingroom-cocina, pero colocadas muy alto para dejar espacio en las paredes. Si las puertas del frente y traseras hubiesen tenido vidrios, esas habitaciones habrían sido tan atractivas como cómodas, al procurar amplia ventilación en verano.

En cuanto se refiere al aire y a la luz, en cuya obtención los arquitectos hallan dificultades cuando tratan de obtener la mejor

orientación posible, es difícil a veces apreciar el punto de vista del inquilino. Puede comprenderse con facilidad a la pequeña burguesía que busca en viviendas individuales una orientación que proteja las alfombras y el tapizado contra la luz. Una luz viva, la exposición al sol explican también las cortinas corridas. Pero ¿qué hace una familia de empleados en un departamento pequeño con habitaciones que miran al norte y al sur, al este o al oeste, siendo uno de los cientos de departamentos que existen en un edificio de diez a doce pisos, del cual quedan excluídas durante casi todo el día la circulación de aire y la luz natural, y cuando la mayoría de las ventanas —especialmente las de los living-rooms— tienen cortinas que cubren la mitad de la superficie de vidrio o un cortinado que recubre tres cuartas partes de la ventana? Ni aún en verano existe bastante luz para leer el periódico o jugar a los naipes durante el intervalo que media entre el fin del trabajo y la cena. ¿Permanece acaso una familia sentada horas enteras conversando, mientras un ventilador agita el aire? ¿Detiene el ventilador para escuchar la radio? ¿Pasa una de esas tardes pesadas en un cinematógrafo con aire acondicionado, ya sea porque el programa es interesante o porque las habitaciones son insoportables?

Los marcos metálicos

Los marcos metálicos se han generalizado tanto que en el Palacio de Justicia de Cambridge, por ejemplo, se les usa en lugar de los tradicionales marcos dobles de madera de Nueva Inglaterra, por haberse comprobado que los metálicos son más baratos. Muy a menudo se escucha la siguiente frase: La madera no cierra herméticamente. Es probable que ningún material cierre en forma debida, pero el uso de burletes contribuye mucho a evitar ese inconveniente.

Las ventanas metálicas internas, como puede apreciarse en muchos grupos de construcciones, aunque constituyen una economía en los gastos de construcción iniciales, son una fuente de gastos de mantenimiento por la pintura, que se descascara en las partes expuestas a la intemperie. Si el esmalte de esas ventanas fuese aplicado al horno, no habría quizás tantos inconvenientes en aquel sentido. Los marcos y contramarcos de aluminio se pagarán por sí solos, por el ahorro que representan en los gastos de mantenimiento.

La Asociación Norteamerícana de Salúd Pública dice que las ventanas metálicas producen pérdidas de calor, pero que cuando están abiertas permiten una mayor penetración de rayos ultravioletas. Creo que estas ventanas ofrecen la ventaja adicional de dar la sensación de que uno se halla casi al aire libre, lo cual es de sumo valor para los habitantes que no pueden moverse de sus casas y de la ciudad. Algunos de los diseños de esas ventanas no poseen ninguna de dichas cualidades, como sucedía con las antiguas.

El uso de vidrios no transparentes en algunas cocinas y baños hace necesaria la limpieza frecuente, y por tal razón tienen aspecto de descuido o suciedad. Para las ventanas de los rellanos de escaleras cuyos vidrios son marcados por los dedos de quienes pasan junto a ellas, el vidrio escarchado es una necesidad en lo que se refiere al buen aspecto.

La falta de barrotes o varillas para cortinas en las ventanas de los rincones, ha dado lugar a dispositivos lamentables en grupos de casas de la D.F.E.O.P. En su lista, la D.V.E.U. contempla este detalle y la A.N.S.P. aconseja que las paredes estén ubicadas en tal forma que los cortinados cuelguen cerca de la superficie de la ventana en vez de estar pegados a ella.

Postigos

Puede lograrse un alto grado de confort durante el año y a la vez un buen ahorro en los gastos de calefacción, con el uso de postigos macizos exteriores, como los que se emplean con frecuencia en el continente europeo.

Cerrados al obscurecer en invierno, evitan la pérdida de calor por irradiación y aminoran bastante los ruidos de la calle. Cerrados a medias, antes de que llegue el máximo calor del verano, evitan en gran parte la entrada de calor irradiado, en tanto que su utilidad parece aumentar por la sensación que producen al eliminar la visión de la carretera asoleada o de las casas blancas que se ven por la ventana.

Hasta un viajero apresurado recordará la "grata penumbra" de las habitaciones de su hotel a la hora de la siesta y el agradable contraste cuando pasaban las horas de mayor calor del día y penetraba la luz del atardecer. La ventana doble, que antes se usaba con mayor frecuencia que ahora, se paga a sí misma en dos amos según

la revista "American Lumberman" (El maderero norteamericano) y otras autoridades afirman que reduce a la mitad la pérdida de calor.

El alféizar inclinado, que desde hace tiempo es aconsejado para evitar que sirva de depósito de botellas de leche o macetas sueltas, está todavía lejos de haberse generalizado. Las cocinas debieran ubicarse por lo menos a un pie del quicio de la ventana, de acuerdo con la opinión de peritos en seguridad, pues muchos incendios han sido iniciados al inflamarse las cortinas de las ventanas que la brisa acercaba a la cocina. Las telas de vidrio tejido, no inflamable, que hoy se venden resultan todavía muy costosas para que se generalice su uso, pero quizá pronto estarán al alcance de todos con la consiguiente simplificación de la ubicación de la cocina y el ahorro en el lavado, porque esas telas, según se afirma, pueden lavarse perfectamente con sólo pasarles un trapo mojado.

ESPACIOS EXTERIORES

Balcones y porches

Los balcones en los departamentos urbanos se deben más que todo a la costumbre local del pasado que uno tiende a creer está basada en el clima e idiosincrasia nacionales. Por otra parte, se ha generalizado el uso de las salidas y escaleras para incendio en los barrios más pobres, como lugares que utilizan los inquilinos para sentarse, colocar sus macetas y ventilar la ropa, contrariando las reglamentaciones. Esto indicaría de buen grado ese espacio.

He visto, en días de otoño bastante fríos, a personas de edad tomando sol en los angostos balcones de la casa de departamentos "Riverside", en Brooklyn (Nueva York), inquilinato modelo construído alla por el 90 y cuyos ocupantes siguen siendo, en su casi totalidad, personas de ascendencia escandinava, irlandesa y alemana. El uso intenso que se hace de algunos de los pequeños balcones metálicos con piso de rejilla, sobre el cual se coloca un trozo de linóleum a manera de suelo, en el barrio de Yorkville, en Manhattan, y que sirven para colocar flores y como lugar de juego para los niños, no da, ni mucho menos, apariencia de conventillo a esas casas no modernizadas y ocupadas pricipalmente por gente de la Europa Central. La curiosa y persistente ausencia de personas de los balcones

de un grupo de casas de bajo costo, muy bien ubicado para la vida al aire libre, me fué explicada por un locatario, quien informó que el abuso que algunos inquilinos hacían de esos balcones, bien construídos, motivó la prohibición de su empleo para todos. Este triunfo de los reglamentos sobre el funcionalismo era tanto más lamentable cuanto que los balcones estaban bien diseñados y eran de fácil acceso. Este es un caso muy extraordinario.

Los problemas de administración relacionados con los balcones son al parecer serios, como queda evidenciado por las sugestiones que formularon administradores de varios tipos de viviendas, para que se suprimiesen los balcones. Pero, al mismo tiempo, la A.N.S.P. recomienda que se tomen medidas para dotar el balcon a todas las viviendas que tengan más de un piso sobre el nivel de la calle. El aislamiento obtenido por lo menos con la separación de los balcones de las diferentes alas, por distancias cortas o mamparas opacas, parece aconsejable si el balcón ha de utilizarse como espacio para vivir, lo cual se ha hecho en muchos grupos urbanos recientes y antiguos. Algunos de los grupos construídos por la D.F.E.O.P. están dotados de muchos balcones, como también lo están los más recientes grupos municipales,pero no para cada vivienda. En cambio, un grupo de casas de la ciudad de Filadelfia, tiene un balcón todo a lo largo del último piso, con verjas entre cada unidad.

Como la subida, aunque sólo sea de pocos muebles y enseres, tiende a eliminar el uso de balcones, conviene construir los accesos tan amplios como sea posible. Un grupo urbano construído por la D.F.E.O.P. está dotado de balcones convertibles, pero en cambio las puertas son tan angostas que sólo pasan por ellas muebles muy pequeños. La colocación de un enchufe eléctrico en los balcones permitiría que éstos se usasen más tiempo ya que se podría colocar una lámpara para leer o trabajar. En los balcones más escondidos eso permitiría por lo menos el planchado al aire libre.

Orientación

Teniendo en cuenta el aislamiento y los vientos de verano, el porche trasero de las casas de campo tiene usos innumerables, desde el lavado de las verduras y otros quehaceres hasta el lavado de la ropa, la preparación de conservas caseras, como comedor, lugar para sentarse y dormitorio para los niños. He oído muchas quejas en

el valle de Tiggart y en Norris contra los arquitectos de la ciudad que proyectaron muchos de esos porches, sin tener en cuenta la orientación, el clima y el uso a que se les destinaba.

El valor de un espacio al aire libre destinado a vivir se expresa, no en términos de satisfacción de los locatarios, sino en términos de dinero, como lo informa un artículo de la revista "Collier-s" del 4 de octubre de 1941, el cual afirma que los grupos de viviendas de alquiler bajo para la defensa, construídos en San Antonio, y que carecen de garages, porches y jardines, sólo hallaron 8 locatarios para sus 500 unidades de 4 habitaciones cada una. Los demás inquilinos prefirieron alquilar habitaciones en la ciudad. Esas viviendas se ofrecen ahora por un alquiler que es apenas mayor que la tercera parte de lo que se esperaba obtener.

La azotea

El habitante de las ciudades piensa con cariño y con envidia, según sea el caso, en la azotea, tanto como espacio para trabajar como para recrearse. Las construcciones más recientes dejan espacio al nivel del piso para recreación, pero la sensación de espacio abierto, de estar lejos del "mundanal ruído" que proporciona la azotea, es de sumo valor para las personas que abandonan la ciudad aunque sólo sea por un día. La madre también teme que sus niños sufran accidentes debido al tránsito de vehículos. Con una azotea rodeada por una baranda, ese problema se solucionaría. Los departamentos de Lavanburg, que se levantan en un barrio densamente poblado, tienen azotea con piso de lajas de hormigón, que es utilizada por grandes y chicos, incluso por niños de la vecindad. Desde el principio se proyectó la adopción de cinematógrafo, juegos y un espacio tranquilo para sentarse, y más tarde se colocaron fuentes y toilettes.

Los departamentos del boulevard Michigan, también hacen uso intenso de la azotea, la cual comprende una terraza de media milla, donde los ocupantes disfrutan del "footing" en invierno y verano. También están dotados de un pequeño jardín que se utiliza en verano para fiestas al aire libre.

En los departamentos del Hillside, su azotea cubierta goza de gran popularidad. Esa preferencia por la azotea está muy bien ilustrada por la gran cantidad de inquilinos que utiliza la ventosa azotea en las casas colectivas de Emmerson en los días fríos, pese a que frente a las casas existe una linda plaza poco concurrida.

Es indudable que el costo de un piso adecuado para la azotea y el de las barandas, destinadas a un uso intenso combinado con el espacio disponible al nivel del suelo, explica las pocas azoteas que pueden ser utilizadas por los inquilinos en los más recientes grupos urbanos.

Sin embargo, en algunos de ellos se instalaron hace poco, angostos pasadizos para los locatarios que desean un espacio donde secar sus ropas. Empero, los más modernos grupos urbanos para gente que recibe subsidios del gobierno, están decididamente en contra del uso de azoteas, a menos que sean para emplearlas como salidas en caso de incendio. Esa medida es tan radical que no existen bohardillas ni parapetos.

Es de presumir que las escotillas o salidas son debidamente inspeccionadas y que pueden abrirse con facilidad en caso de emergencia. La construcción moderna a prueba de incendios hace improbable el amontonamiento excesivo de personas cerca del borde sin protección de la azotea. Sin embargo, se experimenta más tranquilidad cuando uno contempla, por ejemplo, las graciosas barandas de las casas de Easter River.

Parques y lugares de juego

Los parques, que inicialmente eran de un aspecto costoso de la construcción, han resultado en muchas agrupaciones de casas, difíciles y de mantenimiento costoso. En unas tres docenas de agrupaciones urbanas de la D. F. E. O. P., el costo inicial oscilaba entre 8 y 47 dólares por habitación, dependiendo ello del lugar. El costo de mantenimiento de los grupos construídos por la D. F. E. O. P., fué calculado en un promedio de 3 dólares anuales por habitación en 1938. Los grupos construídos posteriormente por la A. S. EE. UU. deben costar a ese respecto mucho menos.

Los parques o pelouses seguirán probablemente brillando por su ausencia durante varios años, aunque ya algunos de ellos son muy agradables por sus adornos como las bien proporcionadas y estratégicamente ubicadas casetas del Chatham Village, donde se guardan las herramientas de jardinería. La misma impresión es producida por las hermosas lámparas colocadas en las esquinas de las casas de Cedar Central, los estanques, cuadrados de arena y juegos para niños. También son interesantes los animales ejecutados por la escul-

tora Jane Addams, modelados en tal forma que hacen el oficio de escalones y de apoyo, los que atraen continuamente grandes cantidades de niños que juegan subiéndose a ellos.

Los sitios para jugar, numerosos y diseminados, hacen costoso su mantenimiento, aunque sean indispensables donde hay niños que deben ser vigilados por sus madres. La Asociación Nacional de Recreación aconseja la adopción de superficies de 1.500 a 2.500 pies cuadrados para lugares de juegos infantiles, superficie que permite la colocación de cuadrados de arena y distintos aparatos para los niños de 30 a 60 familias. Esa misma asociación hizo notar que los sitios para juegos forman parte esencial del hogar, cualesquiera que sean las medidas que la municipalidad haya tomado para los niños grandecitos y los adolescentes, debiendo por lo tanto ser ubicados en tal forma que sean visibles desde las ventanas de la casa.

Parece ser que los estanques para el chapaleo de los niños han producido en algunos casos infecciones en los pies. Actualmente esos estanques se reemplazan por otros cuya agua se renueva continuamente por un escape. La misma infección ha sido llevada por los niños descalzos a los cuadrados de arena, puesto que la arena puede ser fácilmente contaminada en muchas formas. Muchos grupos de casas cubren en la actualidad sus cuadrados de arena. Otros los suprimen, alegrándose de que en una plaza cercana existan dichos cuadrados, lo que los releva de esa responsabilidad. La arena o un substituto parece ser uno de los juegos preferidos, pues se comprueba que muchos de los aparatos apenas son utilizados por los niños quienes prefieren la arena o simplemente la tierra.

Aun los niños que tienen la facilidad de disponer de lugares bien equipados para sus juegos, persisten en salir a la calle. En un grupo de casas, la administración trató de proteger a sus pequeños locatarios colocando un cerco de alambre de púa disimulado con ligustro, pero tuvo que quitarlo porque varios niños se lastimaron.

En el Stanley S. Homes Village, ese inconveniente fué subsanado colocándose paredes en tal forma construídas que los niños se veían obligados a disminuir la marcha antes de salir a la calle. El espectáculo de un cerco muy bien construído, con puertas cerradas a candado, en torno de un espacio vacío que contemplaba una tarde, me pareció lamentable por dos razones: el sitio podía ser divisado fácilmente desde muchas ventanas, lo cual facilitaba la vigilancia por los padres

y porque los niños casi excluídos tenían que jugar en un terreno baldío que servía de depósito de basuras. Fué en ese mismo grupo de casas que vi a niños mayores patinar en veredas que rodeaban los patios con el consiguiente barullo, mientras un portero trataba en vano de impedirles ese juego. El patinaje se prohibe en muchos grupos urbanos, aunque los denominados Baxter Courts han dedicado 3 grandes espacios para ese deporte.

Pavimentación

El áspero pavimento que pude ver en un jardín de infantes me agradó por su aspecto, aunque se me informó que por su misma irregularidad lastimaba los pie y hasta provocaba caídas. Según el administrador de un grupo de casas, la arena de moldeado mezclada con corteza de roble es útil como piso para colocar debajo de los aparatos donde juegan los niños. Sin embargo, el Departamento de Higiene de una ciudad del medio oeste afirma que la corteza de roble puede producir infecciones, aunque otro administrador cree que ese es "el tipo de superficie más satisfactorio que puede hallarse, consistiendo en una composición de asfalto emulsionado y arena". Todo lo que tienda a modificar la superficie dura y raspante del hormigón, que tan frecuentemente se encuentra en plazas y sitios de juego, es bueno. El hormigón ha sido prohibido como piso debajo de aparatos o juegos como columpios, hamacas, etc.

El asfalto o el corcho mezclado con asfalto, utilizado hace poco en muchos sitios para juegos infantiles, es higiénico y duradero, pero de aspecto poco atrayente y hasta diré desagradable. Empleado en los lugares para el secado de ropas, auna probablemente todas las cualidades para tal fin, aunque crea una zona caliente en las proximidades de la casa, lo cual se evitaría sembrndo trébol. En la época en que no hay trébol, bastaría colocar debajo de las cuerdas de secado de las ropas, unas rejillas de madera para caminar sobre ellas.

Césped

Las pelouses son costosas de mantener y, con frecuencia, los inquilinos en su afán de acortar camino, pasan sobre los canteros de césped. El administrador de una agrupación urbana de 25 acres, incluyendo los edificios, informa que se necesitan 6 hombres para conservar en buen estado las plantas y el césped durante el verano. "Las

tentativas hechas en el sentido de educar a los locatarios para que sean más cuidadosos, no han dado fruto alguno" a pesar de la abundancia de plantas y otras decoraciones rústicas, que "producían la impresión de que las casas eran más lujosas de lo que hacía suponer su bajo alquiler".

Tal indiferencia por parte de los inquilinos pertenecientes a uno de los grupos de ingresos más modestos, era fruto indudable del marcado contraste que existe entre el lujo de esos jardines cuidados por hombres a sueldo y su propia y exigua existencia. Las pelouses de césped, que necesitan generaciones para formarse y un diario cuidado para su conversación, están en el mejor de los casos fuera de uso durante muchos meses del año, en la mayor parte de Estados Unidos. La hiedra constituye un motivo decorativo permanente durante la mayor parte del año, siendo fácil de cuidar. En las plazas públicas se considera muy útil, pues disminuye la tendencia de la gente a pisotearla, por lo que se utiliza especialmente en los arriates. Crece aun en los patios obscuros de las casas urbanas con tierra pobre y apenas regada. Un grupo urbano de Harlem River, protege su pelouse con arriates hechos de piedras chatas; en el barrio de Queen's Bridge se sigue el mismo procedimiento, pero utilizando ladrillos en lugar de piedras. Los ladrillos y las piedras se asientan flojamente y son inmovilizados por el césped que crece entre las junturas, lo cual les da aspecto más atractivo y requiere poco cuidado. Una pequeña elevación, aunque sólo sea de 8 a 10 pulgadas sobre el nivel de la vereda, proporciona también una buena protección al césped, evitando la tentación de pasar sobre él. También puede utilizarse un cerco bajo de zarzas, como en Princetown y conforme al plan Lambert. En ese caso también se ha obtenido cierto grado de protección por el hecho de que cuando los locatarios cooperan en el cuidado de los jardines y reparaciones menores, tal cooperación es compensada con rebajas de los alquileres. En los departamentos del boulevard Michigan, también es retribuída la mano de obra proporcionada por los locatarios, dando trabajo a muchachos que viven en esos departamentos para que se ocupen de plantar y regar, cosa que no es posible en grupos urbanos subvencionados por el gobierno. En esos casos quizá sería posible despertar el interés de todos los inquilinos para que contribuyan con su trabajo. Rara vez existe espacio para jardines infantiles en las comunidades que se hallan bajo el cuidado de asociaciones o escuelas. Un grupo urbano que dedica espacio en ese sentido, puede obtener

mano de obra de los mismos niños, lo cual no sólo es de interés para los padres, sino que desarrolla en los pequeños locatarios el instinto del cooperativismo. El cerco que rodea esos jardines no necesita ser costoso ni de feo aspecto; si se consigue desarrollar un respeto razonable por la propiedad ajena, quizá se llegue a la etapa de la cría de conejos. En las casas de South Jamaica, en la ciudad de Nueva York, se comprobó que bastaba apenas una apariencia de cerco entre los distintos lotes y más tarde de los cercos llegaron a abandonarse. Ultimamente esos lotes ofrecían un excelente aspecto, a pesar de que se hallaban en la primera estación de la producción, después de prolongada sequía. Había una larga lista de personas que esperaban que desocupase una de esos lotes. Ese mismo grupo de casas ofreció hace poco un almuerzo vegetariano con verduras cultivadas allí mismo. En el barrio de Mission Hill he visto ofrecer a los jóvenes voluntarios un distintivo para que se ocuparan de que los jardines estuviesen en buenas condiciones y limpios. En el Old Harbour Village, a pesar de sus 31 acres, incluso edificios, se comprobó que sólo se requieren los servicios de un jardinero. Los locatarios colaboran en la construcción de cercos de apenas un pie de altura, pintados de blanco para proteger los canteros y plantas recién colocadas.

Espacio para sentarse

Muchas madres se quejan de que en las casas no existen espacios adecuados para hacer tomar aire a un niño de pecho en tiempo frío. En un lugar descubrí un gran número de mujeres apoyadas contra la pared de un teatro contiguo a las casas, porque era el único sitio de la vecindad que permitía tomar sol y estar protegidos del viento. Si la memoria no me falla, recuerdo que en los estudios de arquitectura que hice, contemplaba la inclusión de un espacio semejante para las madres.

Construyendo bancos de material sobre plataformas, con respaldo pero sin techo, puede conseguirse cierta protección contra el viento. En tiempo frío las madres pueden traer almohadones para el asiento y para el respaldo dentro del cochecito del bebé.

El sentarse en un sitio tranquilo es quizá el único recreo al aire libre que pueden permitirse los empleados y sus esposas, por lo cual se aconseja el mínimo de regimentación. En un grupo urbano ha sido muy bien recibido un espacio para sentarse por parte de los locatarios adultos. En otras casas de alquiler mediano, los ocupantes consi-

deran que se exagera la tendencia al orden y la distinción, pues se les obliga a sentarse con sus vecinos en el centro del patio y no cerca de las puertas de sus respectivas viviendas. Esa misma tendencia que tienen las personas de sentarse y charlar cerca de las entradas de sus casas, fué resuelta en Youngerstown colocando lajas de hormigón de 7 pies de ancho a ambos lados de la puerta y colocando sobre ellas bancos. Después de haber visitado uno o dos grupos de casas, pensé que los padres y niños ocupantes podrían ser fácilmente inducidos a recoger los papeles tirados sobre el césped y cuidar las plantas a cambio del permiso para descansar en la pelouse durante los días de calor, en lugar de verse obligados a sentarse en bancos colocados sobre veredas calientes.

Basuras

Hasta ahora no se ha encontrado una solución satisfactoria del problema de la basura. Un grupo urbano de casas es afeado por la presencia de grandes recipientes para basura, colocados a la entrada de la puerta principal y en varios otros lugares. En otro, si bien se ha adpotado el sistema de tirar las basuras a un sitio especialmente destinado a ellas, tiene el inconveniente de ser poco estético y de atraer las moscas. La basura que cae al ser echada en los incineradores al aire libre, es barrida por la administración, pero el piso queda manchado. El Stanley S. Holmes Village posee depósitos de basura ventilados y cerrados con puertas, que los locatarios cierran después de haber vaciado los desperdicios.

EL COSTO DE LA VIVIENDA

Los factores que contribuyen al actual costo elevado han sido muy bien presentados en numerosos estudios: financiación costosa, construcción en pequeña escala, sistemas de construcción tradicionales, gastos generales excesivos, intervención de la política, obstáculos de distinta índole, reglamentaciones anticuadas, etc.; costo del terreno, impuestos, tiranía de los gremios de la construcción, las limitaciones propias del arquitecto, etc. Casi todo el mundo está de acuerdo en lo que respecta a esos inconvenientes, y también acerca de las providencias que deben rematar "el caótico estado en que se halla la industria de la construcción", y así lo consideran indistintamente los arquitectos, ingenieros, economistas y corredores de inmuebles y terrenos.

Los ingresos de la familia norteamericana

Otros estudios nos indican que normalmente una familia no debería gastar más del doble de sus ingresos anuales en la compra y en la construcción de su hogar y no más de una quinta parte en el alquiler, luz y combustible. También nos enteran de que una tercera parte de todas las familias norteamericanas tiene ingresos de 800 dólares o menos; la mitad tiene ingresos de 1.150 dólares o menos y las dos terceras partes restantes de 1.800 dólares. Es decir, que la construcción de hogares para el grupo de ingresos más bajos, debería costar apenar más de 1.600 dólares. Para las 5.000.000 de familias que se hallan entre ese grupo y el mediano, no más de 2.300 dólares, y para los 5.000.000 situados entre el mediano y el del tercio superior, entre 2.300 y 2.600 dólares. Esos costos son inferiores a los de las casas de la D. V. EE. UU. que cuestan en total 4.414 dólares repartidos así: 3.390 dólares para comodidades y 2.762 para la construcción.

¿Una quinta parte para la vivienda?

La suposición de que el gasto de una familia en general para alquiler, luz y combustible debe ser una quinta parte de sus ingresos, constituye quizá por el momento un punto de partida útil para llevarnos al propósito de suministrar espacio razonable, confort, salubridad y amenidad a ese precio Dos cosas se destacan a ese respecto: una que la vivienda adecuada a ese precio no se halla al alcance de las familias de ingresos reducidos, aun viviendo con subsidios del gobierno federal. La otra es que el hecho de tener que gastar una quinta parte de los ingresos, ofrece muy pocos atractivos a gran número de personas que prefieren utilizar ese dinero en otras cosas buenas.

Ignoro las razones por las cuales se ha llegado a considerar que el 20 por ciento es una proporción equitativa para el alquiler. Sin embargo, algunos estudios realizados hace 20 ó 25 años, arrojan un porcentaje más bajo. El promedio para el alquiler de los obreros norteamericanos durante la escasez de viviendas ocurrida al terminar la guerra de 1914, era del 13.65 por ciento para la familia con un ingreso de 900 a 1.200 dólares, y de 13.12 por ciento para la familia con 1.200 a 1.500 dólares. Agregando los gastos de luz y calefacción, se llega a un 17 por ciento, incluyendo el alquiler. En 1931 Whitten y Adams

citaron cifras semejantes, pero por razones no expresadas dijeron que ese promedio era demasiado bajo.

Ninguna de las viviendas de la D. F. E. O. P. se ha alquilado por un 20 por ciento; algunas lo fueron por 27 por ciento y 29 por ciento. Solamente cuatro entre las 40 eran de alquiler inferior al 23 por ciento y las cuatro se hallaban en el sud. El promedio para las 40 era del 24.6 por ciento. Esas cifras incluyen luz, calefacción y aguas corrientes. Las agrupaciones construídas por la D. V. EE. UU. alcanza a un grupo de ingresos mucho más bajos, cuyo promedio es de 787 dólares, comparado con 1.245 para las familias que antes vivían en las casas de la D. F. E. O. P., mientras que el alquiler de las 22.807 viviendas de la D. V. EE. UU., alcanzaba a un promedio de 20 por ciento, y sin gastos de luz, calefacción y aguas corrientes, a 19.87 por ciento.

Es cierto que la vivienda en la actualidad es una máquina de funcionamiento más perfecto que hace 20 años y dotada de mayores conveniencias, salubridad y modernismo, todo lo cual eleva el precio. Por otra parte, aunque otros productos manufacturados y también determinados servicios han adquirido en conjunto una mayor y más variada utilidad a un costo más bajo, la vivienda, al aumentar su precio, ha llegado a ocupar paulatinamente un espacio más reducido en la vida diaria, aun de las familias de ingresos modestos, cuyos integrantes necesitan una variedad de ropas que no se conocía en la generación anterior, como ser: ropas para deportes, fiestas, más ropas para el trabajo, mayores actividades recreativas, pic-nics, bailes, cine, excursiones, medicamentos, cosméticos, asistencia médica y quirúrgica, la cual será lejos de ser gratis aun en los hospitales, a fin de capacitar a los más débiles a tomar parte en la lucha por la existencia cada vez más dura. Debe agregarse que hoy el comercio suministra artículos y servicios que antes eran productos caseros. La educación en las ciencias domésticas y la electrificación general de la vivienda, han devuelto algunas de esas tareas rutinarias al hogar, aunque la mayor parte de ellas tardarán todavía bastante años antes de ser otra vez hogareñas.

Modelos de viviendas

Entretanto, muchas de las familias de ingresos bajos y medianos poseen buenas viviendas, aunque éstas no se hallan a la altura de

los standards modernos, y muy a menudo las obtienen sin gastar una quinta parte de sus ingresos y sin gozar del asesoramiento del arquitecto. Los ejemplos son bien conocidos:

1º Unas pocas casas, a veces construídas individualmente, otras veces compradas a compañías de construcciones, edificadas con un grado variable de mano de obra incompetente, competente y gremial, y con un mínimo de asesoramiento del arquitecto.

2º El hogar construído con materiales usados: demoliciones de carpintería, de artefactos sanitarios, puertas, ventanas, etc. A menudo, pero no siempre, esa es la forma en que se construye la vivienda rural de una familia. Por lo menos una agrupación federal ha utilizado materiales de segunda mano. En una comuna, las autoridades fueron inducidas a efectuar el drenaje del terreno y a proporcionar otros servicios a una pequeña colonia de obreros mantenidos por el gobierno, que se habían establecido construyendo casas con materiales de deshecho en terrenos comprados por ellos. Una ciudad ha utilizado gran variedad de materiales de segunda mano en una pequeña y armoniosa agrupación, que es un monumento al sentido estético de sus compradores. En cambio, la ciudad tiene el recuerdo de haber efectuado construcciones de viviendas al costo más bajo, empleando el procedimiento inverso: materiales nuevos, nuevos sistemas, buena organización, obreros desocupados, no especializados, y terrenos baldíos (arrendados o comprados por una suma nominal).

3º La casa usada, ya sea que haya sido comprada o heredada, utilizada sin modificación o modernización, con materiales nuevos o usados, y con la ayuda de obreros competentes o no especializados.

Esas prácticas mencionadas prometen continuar en las mismas proporciones con la tendencia para el futuro inmediato hacia un porcentaje menor de construcciones nuevas. Fuera de la actual interrupción de emergencia en el suministro de materiales nuevos, quedan viviendas urbanas, tasadas en 7.750.000.000 de dólares por al "Building Reporter", que pueden ser modernizadas, siempre que los edificios sean de construcción sólida.

Rehabilitación

Hasta ahora no ha surgido una modernización bien fundada de los departamentos urbanos de bajo alquiler. La reparación en unidades ha sido aconsejada por el Consejo civil de la vivienda de Nueva

York, y posiblemente sea llevada a la práctica por leyes al respecto, como las de Illinois y Nueva York.

Por otra parte, ha tenido mucho éxito la refacción y reequipo de algunas propiedades para alojar al locatario para el cual habían sido originalmente construídas. Las casas construídas cerca de Camden, durante la guerra mundial pasada, para gente empleada en los astilleros, fueron refaccionadas y modernizadas, resultando una obra buena y práctica. El Chicopee Falls Village, ciudad obrera de Massachusetts, modernizó sus 818 habitaciones con un costo de 190 dólares por cada pieza, y sigue siendo alojamiento de gente amable, mucha de la cual se enorgullece de haber nacido allí. A 4 dólares mensuales por habitación, excluyendo luz calefacción, etc. esos alquileres dejan superávit. Otros ejemplos los tenemos con los grupos de casas de Brooklyn's Tower y Riverside, donde una modernización completa costó 600 dólares por habitación, pero empleándose materiales de primera calidad y mano de obra competente.

Con todo, no se puede llegar a un acuerdo sobre los sistemas para modernización. Los idealistas, que no hacen proyectos, rechazan los planos de refacción pequeños. En el otro extremo de la escala están algunas obras oficiales de refacción y modernización, como en la ciudad de Yorkville, donde se dió un premio a una manzana de casas de propiedad de un banco por su modernización, pero hecha en tal forma que seis años después, cuando la inspeccioné, pude comprobar que la mitad de las casas carecía de bañaderas y toilettes individuales.

Financiación de construcciones nuevas

En las nuevas construcciones, la necesidad de mantener bajo el costo inicial sigue agregándose a la carga de funcionamiento y mantenimiento. Los hogares individuales a prueba de incendios estarán probablemente fuera de cuestión por algún tiempo en un país donde el 93 por ciento de todas las casas de campo y el 80 por ciento de hogares, fuera de una o dos ciudades, son de construcción inflamable. Empero, es dudoso que sea realmente económica la construcción no totalmente a prueba de incendios en un grupo urbano fuera de la zona de incendios de una ciudad, así como la colocación de varillas para colgar cuadros, de pisos a prueba de ruidos, "aunque —dícese— como los locatarios se van acostumbrando a los ruidos, las quejas en ese sentido disminuyen".

Si el funcionamiento y mantenimiento son onerosos para el pequeño propietario, el costo inicial de la construcción debe ser disminuído por el proyecto. Una forma es diseñar la construcción parcial, y otra es reducir el costo del equipo, construyendo, como parte integrante de la casa, todo el mayor mobiliario posible.

La financiación de viviendas públicas en un período de 60 años de amortización, aun al interés más bajo posible, en las agrupaciones construídas por el gobierno, eleva el costo a una cantidad que sólo es soportada porque se la recauda sobre la base de toda la Nación. También puede ser soportado, aunque no tanto, el sistema de financiación del pequeño propietario que tiene un interés más alto y una amortización en 25 años, lo que eleva el costo de la casa a un 75 por ciento más que la suma adelantada.

Consideramos que sería una buena inversión si la familia permaneciese siempre en el barrio de su elección, ocupando la casa y sin dejarse atraer por cosas nuevas. Son muy pocas las familias que hacen eso, pues aunque su situación pecuniaria no ha sufrido reveses, prefieren casas o departamentos más pequeños, donde la responsabilidad es menor, y también porque pueden mudarse cuando el barrio no les agrada. Para la familia de vida económica insegura, sería conveniente un hogar menos perfecto pero también con una amortización equivalente a la mitad de la acostumbrada. Son contadas las familias que han construído sus casas únicamente con sus ingresos. Un buen plan arquitectónico y un empréstito oficial garantizado para el propietario que emprende ampliaciones de la vivienda, permitirían a la familia más imaginativa empezar con un living-room con cuchetas,una cocina a medio hacer y un cuarto de baño parcialmente terminado, núcleo al cual se irían agregando más habitaciones y dependencias de acuerdo con las necesidades e ingresos.

Ese plan, aunque en pequeñísima escala, es realizado por el pequeño campesino finlandés, quien primero construye la habitación que luego será la sala de baño de vapor de la familia, y vive en ella con su esposa durante el verano, mientras construye la casa. Parecido es el sistema por el cual la empresa Hoess Hermanos, de Hammond, estado de Indiana, adelantan en condiciones ventajosas de 1.600 a 3.000 dólares por acre y una casa cuya construcción queda por cuenta del constructor local, mientras que el parque o jardín, pintura y accesorios, son dejados por cuenta del propietario, de acuerdo con sus necesidades, gusto y capacidad de pago. El acre proporciona alimentos y mantiene ocupada a la familia en la casa. Un

plan más complicado, aunque mucho más barato, permite a los artesanos de Estocolmo adquirir a sumas notablemente bajas, viviendas construídas en gran parte por el futuro propietario durante los fines de semana y en los largos atardeceres del verano, bajo la hábil dirección de la municipalidad que financia la construcción.

La promesa de la prefabricación

La prefabricación no ha dado en la reducción del costo de las construcciones lo que prometía, excepto cuando se trata de obras en gran escala. Los obstáculos que siguen subsistiendo en las construcciones pequeñas son: mala organización de las ventas, distribución despareja, dificultad en el transporte, objeciones de los gremios obreros que en algunas partes llegan a ser prohibitivas; poco conocimiento del producto o procedimiento por los vendedores locales; costo; ciertos productos inadecuados que son esencialmente derivados de otras industrias; inseguridad de los fabricantes para ajustarse a fechas y dar cumplimiento a los pedidos; dificultad en armonizar un plan standard con un lugar no standardizado.

Para las construcciones en gran escala con una buena maquinaria administrativa, la historia es diferente y en ellas está quizá por realizarse "una reducción rápida y revolucionaria" del costo de la construcción. Una o más de las dificultades antedichas son salvadas por una o más empresas. La Gunnison de construcciones de bajo precio, en la cual la financiación, construcción y hasta mobiliario está en manos de una firma, ve limitadas sus ventajas por el hecho de que no en todas las regiones tiene representantes. Por otra parte, la vivienda construída por la Homasote Company, es de fácil construcción en cualquier lugar no muy lejos de un aserradero, con facilidades para montar las partes grandes de la casa, lo que permite a los constructores locales hacerse cargo de la tarea. Ese tipo de casa ha sido construído de una a otra costa de Estados Unidos.

A juzgar por Fort Wayne y Lebanon, la solución para el pequeño propietario con un poco de habilidad manual, puede ser una casa empaquetada, con instrucciones claras, costando quizá mil dólares en materiales, además de algunos pocos —muy pocos— días de trabajo del propietario con un ayudante o dos. En la demostración que hizo en Lebanon la Fundación John B. Pierce, una casa que comprendía los muebles más esenciales, fué armada por cuatro hombres que

nunca habían hecho ese trabajo. La fundación calcula que sólo se necesitan cuatro días de labor, aunque en la demostración se tardó más. Esa casa cuesta 2.000 dólares, pero la fundación calcula que las posteriores sólo saldrán a 1.700 dólares. La casa Fort Wayne, arriba citada, cuesta 900 dólares en materiales, y se calcula que el costo de la mano de obra hubiese sido de 800 dólares, de no haber mediado la mano de obra subvencionada por el estado, cuyo monto fué de 440 dólares.



L E G I S L A C I O N

CHILE

NUEVO ESTATUTO PARA LA CAJA DE LA HABITACION POPULAR

Ley N° 7.600 (1)

Por cuanto el Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

Artículo 1° — Substitúyese el texto de la Ley N° 5.950, de 10 de Octubre de 1936, por el siguiente:

TITULO I

De la Caja de la Habitación

Art. 2°. — Créase la Caja de la Habitación, dependiente del Ministerio del Trabajo, destinada a la construcción y al fomento de la edificación de viviendas salubres y de bajo precio, huertos obreros y familiares, y a los demás fines que le asigne esta ley.

La Caja de la Habitación podrá comprar y vender inmuebles, contratar préstamos, girar, aceptar y descontar letras de cambio, abrir cuentas corrientes y sobregirarse en ellas, contratar créditos en cuenta corriente, tanto en los Bancos Comerciales como en la Caja Nacional de Ahorros, pudiendo, además, garantizar sus obligaciones con hipoteca o prenda y, en general, ejecutar los actos inherentes a su condición de persona jurídica de derecho público.

(1) Publicada en el "Diario Oficial" de Chile, el 20 de octubre de 1943. Su texto substituye al de la ley N° 5.950, que creó a la Caja de la Habitación Popular.

TITULO II

De la organización interna

Párrafo I

Del Consejo Superior

Art. 3º. — La Caja de la Habitación será administrada por un Consejo Superior que estará compuesto:

1) Del Ministro del Trabajo, que lo presidirá;

2) Del Vicepresidente Ejecutivo de la Caja, que será designado por el Presidente de la República;

3) Del Director General del Trabajo;

4) De tres personas nombradas por el Presidente de la República, una de las cuales deberá ser ingeniero, elegido de una terna que le presentará el Instituto de Ingenieros, y otra, un arquitecto, designado también a propuesta en terna de la Asociación de Arquitectos;

5) De un representante de cada una de las Sociedades de Fomento Fabril, Nacional de Agricultura y Nacional de Minería, designados por el Presidente de la República de ternas que le presentarán las sociedades referidas;

6) De un empleado y un obrero, designados por el Presidente de la República, de ternas que le presentarán las instituciones de empleados y obreros con personalidad jurídica y con más de tres años de existencia, en la forma que determine el Reglamento;

7) De un representante del Frente Nacional de la Vivienda, designado por el Presidente de la República, de una terna que dicha organización le presentará;

8) De un representante de las Cooperativas de Huertos Obreros, que tengan cinco años de existencia legal, a lo menos, y

9) De un representante designado por las Sociedades mutualistas, elegido por la Confederación de Sociedades Mutualistas.

Art. 4º. — La Presidencia del Consejo, en defecto del Presidente, corresponderá al Consejero que esté presente, en el orden fijado en el artículo anterior.

Los Consejeros gozarán de una remuneración de doscientos pesos por sesión a que asistan, no pudiendo percibir, por este concepto, más de dos mil pesos mensuales.

Art. 5º. — El Consejo para celebrar sesión y adoptar acuerdos, necesitará la concurrencia de cinco de sus miembros y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos. En caso de empate, decidirá la opinión del que presida la sesión en que se haya producido.

Art. 6º. — Son atribuciones del Consejo:

1º. Percibir, administrar e invertir los fondos de la Caja de la Habitación, en conformidad a las normas que establece la presente ley;

2ª. Aprobar, antes del 31 de Diciembre de cada año, el plan financiero de trabajos e inversiones que le presente el Vicepresidente Ejecutivo, para que rija al año siguiente. Este plan deberá consultar, preferentemente, las sumas necesarias para el servicio de los bonos a que se refiere el artículo 8º.

3ª. Adquirir los predios que se requieran para abrir calles y pasajes, dividir terrenos, formar poblaciones o levantar conjuntos de construcciones, individuales o colectivas de bajo precio, destinadas a la venta o al arrendamiento.

4ª. Solicitar las expropiaciones de los terrenos necesarios para la aplicación de esta ley.

5ª. Sugerir al Presidente de la República las medidas que convenga adoptar en orden a la solución del problema de la habitación.

6ª. Determinar el precio de venta y la renta de las casas construídas por la Caja, para los efectos de su transferencia o arrendamiento.

7ª. Fijar condiciones que deban llenar las habitaciones que se construyan, para que sean acreedoras a los beneficios que otorga esta ley.

8ª. Disponer la formación de una nómina de las habitaciones obreras urbanas y rurales, con sus respectivas calificaciones de "salubres", "insalubres" e "inhabitables".

9ª. Procurar el saneamiento de las viviendas populares, en conformidad a los artículos 46 y siguientes.

10ª. Propender, directa o indirectamente, a la contratación de seguros mixtos de vida, incendio, desgravamen y desocupación.

11ª. Fijar la planta y sueldos del personal de la Caja, y aprobar el Presupuesto anual de gastos de administración, que no podrá exceder, en total, del seis por ciento de las entradas que se determinan en la presente ley.

La planta, sueldos y presupuestos anuales deberán ser sometidos a la aprobación del Presidente de la República, quien podrá aumentar dicho presupuesto hasta en un 4 por ciento más, por medio de un decreto fundado, a petición del Consejo Superior.

12ª. Contratar préstamos y concederlos, de conformidad a esta ley.

13ª. Designar, a propuesta del Vicepresidente Ejecutivo, a los Jefes de Departamento de la Caja.

14ª. Dictar los reglamentos internos de la Caja.

15ª. Adoptar las medidas necesarias para el bienestar del personal de la Caja.

16ª. Las que el Decreto con Fuerza de Ley número 33, de 12 de Marzo de 1931, consulta para la Junta Central de la Habitación.

17ª. Contratar empréstitos con o sin garantía hipotecaria, destinados exclusivamente a la edificación de las viviendas a que se refiere esta ley.

18°. Convenir con la Corporación de Fomento de la Producción el establecimiento o adquisición de fábricas o industrias que se dediquen a la producción o elaboración de materiales de construcción que no existan en el país, e invertir capitales en sociedades del mismo ramo, y

19°. En general, ejercer la superior fiscalización de los servicios de la Caja, y adoptar las resoluciones que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de esta ley.

Art. 7°. — El Presidente de la República, en conformidad al artículo 7° de la ley número 7.200, de 21 de Julio de 1942, deberá los suministros no exceda del 5 por ciento del monto total del resorientar de preferencia la política inversionista de las Cajas de Previsión, en forma de que sus capitales acumulados o que se acumulen en el futuro, se inviertan en viviendas económicas.

Para estos efectos, el Presidente de la República deberá oír previamente al Consejo de la Caja de la Habitación Popular, integrado con el Ministro de Salubridad, y con los Vicepresidentes Ejecutivos de las Cajas de Previsión.

Art. 8°. — Los Consejeros responderán personal y solidariamente de los acuerdos ilegales a que concurran con sus votos.

Serán también civil y solidariamente responsables, ante los tenedores de bonos de la Caja, en el caso de no consultar en el plan anual de inversión, las sumas necesarias para el servicio de los compromisos contraídos.

Para que procedan las sanciones a que se refieren los dos incisos anteriores, deberá llenarse previamente el requisito de que el Fiscal, en el caso contemplado en el primero, represente al Consejo la ilegalidad, y que en el segundo, la Caja de Amortización haya oficiado al Consejo, expresando las cantidades que deben consultarse en el presupuesto, para el servicio de los bonos.

Párrafo II

Del Vicepresidente Ejecutivo

Art. 9°. — Un Vicepresidente Ejecutivo, designado por el Presidente de la República, tendrá la representación judicial y extrajudicial de la Caja, será el ejecutor de los acuerdos del Consejo y responderá ante él del desempeño de sus funciones.

Art. 10. — Son obligaciones y atribuciones del Vicepresidente Ejecutivo:

1°. Velar por el cumplimiento de esta ley en todos sus aspectos. Para este efecto, propondrá anualmente al Consejo un plan financiero y otro de trabajo e inversiones y vigilará su ejecución;

2°. Proponer el presupuesto anual de gastos de administración de la Caja, de acuerdo con el número 11 del artículo 6°;

3º. Proponer al Consejo Superior el nombramiento de los Jefes de Departamento y nombrar al resto del personal de la Caja, dando cuenta al Consejo;

4º. Suspender al personal hasta por 30 días. Las demás suspensiones por un tiempo mayor y las remociones del personal deberán ser aprobadas por el Consejo;

5º. Resolver las modificaciones que deban sufrir los proyectos de construcción aprobados por el Consejo y proceder al suministro de materiales siempre que el valor de aquellas modificaciones o de los suministros no exceda del 5 por ciento del monto total del respectivo contrato.

6º. Las consultadas en el D. F. L. número 33, de 12 de Marzo de 1931, y en la ley número 5.579, para el Director del Departamento de la Habitación, y

7º. Rendir cuenta anualmente, a la Contraloría General de la República, del movimiento de fondos que haya tenido la Caja.

Párrafo III

De los Consejos Provinciales

Art. 11. — En las ciudades cabeceras de cada provincia funcionará un Consejo Provincial de la Habitación, compuesto de siete miembros, que serán:

1º. El Intendente de la Provincia, que lo presidirá;

2º. Un Regidor o delegado de la Municipalidad cabecera de la provincia;

3º. Un ingeniero o arquitecto, vecino de la ciudad, designado por el Consejo Superior de la Caja;

4º. Un ingeniero agrónomo miembro de la Sociedad Agronómica de Chile, propuesto por dicha sociedad;

5º. El médico sanitario provincial;

6º. Un agricultor, minero o industrial que figure en el Rol de Contribuyentes respectivo, designado por el Consejo de la Caja, a propuesta en terna de la Sociedad Nacional de Agricultura, de la Sociedad Nacional de Minería, o de la Sociedad de Fomento Fabril, y

7. Un obrero que sea imponente de la Caja de Seguro Obligatorio, designado por el Consejo de la Caja, a propuesta en terna de la Confederación de Trabajadores de Chile.

Actuará de secretario el Inspector Provincial del Trabajo.

Los Consejeros Provinciales desempeñarán sus funciones sin goce de remuneración alguna.

Art. 12. — Los Consejos Provinciales, aparte de las atribuciones que les otorga esta ley, tendrán las que les conceda el reglamento de la misma.

TITULO III

De los Recursos

Art. 13. — Los recursos de la Caja se formarán:

1º. Con la cantidad de 30.000.000 de pesos que el Fisco le entregará anualmente. Esta suma se consultará en la Ley de Presupuestos, y tendrá el carácter de gasto fijo;

2º. Con el 12 por ciento del rendimiento que produzca la ley número 7.160, sobre impuesto extraordinario al cobre, que le entregará anualmente la Caja Autónoma de Amortización de la Deuda Pública;

3º. Con la renta que perciba de las inversiones que efectúe, y con el rendimiento de las multas que establece esta ley;

4º. Con los honorarios que perciba por los servicios que preste a las Cajas de Previsión, Fisco, Municipalidades y particulares;

5º. Con el producto de los préstamos que contrate directamente la Caja;

6º. Con los fondos que debe entregar la Caja de Crédito Hipotecario en conformidad a los artículos 4, 5 y 7 de la ley número 5.601, una vez constituída la reserva especial que ordenan dichas disposiciones. Dichos fondos deberán destinarse, en su totalidad, a la Caja de la Habitación con excepción de los demás fines señalados en los artículos 3º y 5º de la citada ley;

7º. Con el 25 por ciento del mayor rendimiento del impuesto territorial que anualmente perciba el Fisco por el reavalúo de los bienes raíces.

8º. Con los fondos que le entregará la Caja de Seguro Obligatorio, de conformidad a lo dispuesto en el artículo siguiente;

9º. Con un impuesto de dos pesos por tonelada métrica de carbón vendido por las empresas carboneras, impuesto que será de cargo del comprador;

10º. Con el producto de las erogaciones, herencias, legados, donaciones y demás entradas que perciba a cualquier título.

Art. 14. — La Caja de Seguro Obligatorio hará entrega anualmente a la Caja de la Habitación de la cuarta parte del aporte patronal que establece el artículo 12 de la ley número 4.054, modificado por el artículo 1º de la ley número 6.172, de 22 de Febrero de 1938.

El pago de estas cantidades deberá hacerse por trimestres dentro de los quince días del vencimiento de cada uno de ellos.

El Fisco, a requerimiento de la Caja de la Habitación, deberá pagar directamente a esta última las cantidades indicadas en el inciso primero cuando la Caja de Seguro Obligatorio no cumpliere, en los plazos señalados, la obligación que le impone el precepto indicado.

Estos pagos se harán con cargo a las cantidades que el Fisco

debe pagar a la Caja de Seguro Obligatorio, de acuerdo con el artículo 12 de la ley número 4.054, modificado por el art. 1º. de la ley número 6.236, de 10 de Septiembre de 1938.

Art. 15. — Todos los fondos que la presente ley asigna a la Caja de la Habitación serán depositados en una Cuenta Especial sobre la cual no podrá girarse para otros fines que los señalados en esta ley, ni aun por decretos de insistencia.

Art. 16. — Las empresas industriales y mineras a que se refieren las categorías 3ª y 4ª de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deberán entregar, anualmente, a la Caja de la Habitación, el 5 por ciento de sus utilidades. Para estos efectos, se considerarán como utilidades de las empresas, aquellas que apruebe la Dirección General de Impuestos Internos para el pago del impuesto a la renta.

Para las empresas salitreras el porcentaje será del 4 por ciento y se aplicará sobre las utilidades calculadas por la Dirección General de Impuestos Internos de acuerdo con lo dispuesto en la ley 6.130, de 5 de Octubre de 1937 que agregó un inciso al art. 150 del Código del Trabajo.

Se exceptúan de la obligación del presente artículo las empresas cuyas utilidades anuales hubieren sido inferiores a 50 mil pesos.

Las empresas a que se refieren los incisos anteriores de este artículo, que hayan construído o que construyan habitaciones para sus obreros o empleados con sus propios fondos, tendrán derecho a imputar las sumas que hayan invertido a los aportes anuales que se indican en los incisos 1º y 2º de este artículo. El valor de las construcciones efectuadas será el que rija en su oportunidad para el pago de la contribución de los bienes raíces.

Art. 17. — Las empresas a que se refiere el artículo anterior, que tengan o completen un número de viviendas propias, que a juicio de la Dirección General del Trabajo sea suficiente para dar habitación a los empleados y obreros que ellas ocupen, deberán destinar a los fines que señala el artículo 16 de la presente ley, sólo un dos por ciento de sus utilidades, y será de abono a esa cantidad el valor de las reparaciones, ampliaciones o mejoras que ejecuten en aquellas viviendas, así como los gastos que demanden la urbanización y las obras destinadas a bienestar, recreación y cultura física que efectúen en las respectivas poblaciones.

Art. 18. — El Consejo de la Habitación autorizará, en casos calificados, que una sociedad o empresa pueda acumular utilidades de varios ejercicios financieros cuyo porcentaje establece el artículo 16, para cumplir con la obligación que establece dicho artículo, de iniciar la construcción de viviendas para obreros y empleados.

Art. 19. — Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley número 6.815, de 5 de Febrero de 1941, sobre Huertos Obreros, la Caja destinará a este objeto a lo menos el 15 por ciento de sus entradas totales, no pudiendo esta cifra ser inferior a 25.000.000 de pesos.

Art. 20. — Autorízase al Presidente de la República para que, a medida que lo estime necesario, contrate empréstitos externos o internos, por una suma total equivalente a quinientos millones de pesos. El interés de los empréstitos externos no podrá exceder de cuatro por ciento al año, y su amortización no podrá hacerse en un plazo menor de diez años.

Autorízase asimismo al Presidente de la República, para que pueda otorgar la garantía fiscal a los empréstitos que contrate la Caja de la Habitación, en virtud de esta disposición.

El servicio de los empréstitos será efectuado por la Caja de Amortización, a cuyo efecto la Caja de la Habitación pondrá a su disposición, semestralmente, las sumas correspondientes.

Esta autorización durará diez años, contados desde la fecha en que comience a regir esta ley, y el producto de estos empréstitos será entregado a la Caja de la Habitación para que lo invierta en los fines que consulta esta ley.

TITULO IV

DE LAS OPERACIONES DE LA CAJA

Párrafo I

Disposiciones Generales

Art. 21. — La Caja podrá realizar las siguientes operaciones:

1º. Construír casas de habitación para obreros, empleados y personas de escasos recursos, destinadas a la venta o al arrendamiento, de conformidad con el Reglamento respectivo; y con el acuerdo de los dos tercios de los miembros del Consejo, construír casas de habitación de dos o más pisos, destinadas exclusivamente al arrendamiento.

2º. Conceder préstamos para la edificación de viviendas a las siguientes personas o entidades:

a) A particulares, no dueños de viviendas, propietarios de un terreno para construcción de la casa propia;

b) A sociedades ya fundadas o que se funden sin espíritu de lucro, con el objeto, exclusivo o no, de construír casas baratas e higiénicas, de preferencia para familias numerosas, y para darlas en arrendamiento o en venta a largo plazo;

c) A las empresas comerciales e industriales que tengan empleados u obreros a su servicio, y a los propietarios de predios agrícolas para la edificación de viviendas para su personal;

d) A las Municipalidades para la construcción de habitaciones para sus empleados y obreros;

e) A los sindicatos de obreros y empleados y sociedades de socorros mutuos con personalidad jurídica, para la construcción de casas para sus asociados, siempre que cuenten con terrenos apropiados. Cada asociado responderá personalmente del monto de la deuda que contraiga, y

f) A los obreros y empleados que hayan acumulado, en conformidad al artículo 42, un fondo para vivienda no inferior al 15 por ciento del valor del terreno y edificio.

3º. Prestar sus servicios mediante el pago de los honorarios que se convengan, a cualesquiera de las personas o entidades mencionadas en los números anteriores.

4º. Higienizar viviendas.

5º. Resolver sobre las operaciones administrativas pendientes de los mejoreros y compradores de sitios a plazo, en conformidad con las disposiciones del decreto con fuerza de ley Nº. 33 y leyes números 5.579 y 6.754, y sobre aquellas que, aun cuando no reunieren los requisitos señalados en los artículos 48 y 49 del decreto con fuerza de ley citado, hayan sido presentadas a la Caja con anterioridad a la promulgación de la ley Nº 6.754.

6º. Otorgar primas a las personas que edifiquen viviendas económicas;

7º. Garantizar un interés fijo y determinado a los capitales que se destinen a la edificación de viviendas económicas.

8º. Dar bonificación a los dueños de viviendas económicas que se destinen al arrendamiento, en forma de que las rentas que se paguen por ellas sean reducidas, y el capital invertido en las mismas reciba una justa y equitativa remuneración, y

9º. Otorgar la garantía de la Caja a los préstamos que se concedan para la construcción de viviendas económicas.

Art. 22. — Las construcciones que se realicen como consecuencia de las operaciones indicadas en el Nº. 2º. del Art. 21, podrán llevarse a efecto por la Caja de la Habitación, o directamente por los interesados, pero sometidas a la vigilancia de aquélla, y se conformarán a planos tipos, indicados por el Consejo Superior de la Caja o aprobados por éste.

El Consejo fijará, para los casos no especificados en la ley, y en relación a los recursos o entradas totales de la Caja, los porcentajes que deban destinarse a cada una de las inversiones indicadas en el mismo artículo. Asimismo, podrá fijar porcentajes a los diversos tipos de viviendas, y señalar el precio máximo de las casas de cada tipo.

Párrafo II

De la construcción de casas

Art. 23. — Las casas que se construyan por la Caja se destinarán a la venta o al arrendamiento a obreros, empleados y perso-

nas de escasos recursos. Para los efectos de esta ley se entiende por empleados o personas de escasos recursos, aquellos que gocen de una entrada mensual máxima equivalente a dos y medio sueldos vitales y que carezcan de otros medios de fortuna.

Artículo 24. — La transferencia de las casas no podrá ser hecha sino después de vencido un plazo de dos años, durante el cual el interesado haya cumplido satisfactoriamente las obligaciones que le correspondan, y siempre que no posea otro predio.

En los casos en que proceda la transferencia por cumplirse los requisitos indicados, las rentas que el interesado haya pagado como alquiler de la casa serán consideradas como servicio de la deuda y se extenderá la escritura pública correspondiente.

No obstante las condiciones establecidas en este artículo, el avalúo de la propiedad y sus servicios de amortización serán determinados dentro de los 90 días de la ocupación de la propiedad.

Art. 25. — El precio de venta y la renta de arrendamiento de estas casas serán fijados por el Reglamento.

Art. 26. — El Consejo determinará, por un reglamento especial, las condiciones de venta de las casas que construya, debiendo contemplar las prohibiciones que estime convenientes.

Art. 27. — Dentro del plazo de 5 años, contados desde la fecha de la escritura definitiva, no podrá el adquirente enajenar su propiedad, salvo que se trate de venta directa a la propia Caja de la Habitación, previa tasación de mejoras.

Si después de transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, la propiedad fuere vendida, el vendedor no podrá realizar nuevas operaciones con la Caja sino después de vencido un plazo de 15 años.

Párrafo III

De la concesión de préstamos

a) A simples particulares

Art. 28. — La Caja podrá otorgar a los obreros, empleados y personas de escasos recursos, a que se refiere el Art. 21 de esta ley, y que sean propietarios de terrenos, préstamos hasta de 100.000 pesos, para que edifiquen su propia casa o reparen o amplíen la edificada.

Podrá, igualmente, otorgar esta clase de préstamos a los jefes de familia, con la sola exigencia de aportar, al contado, un 5 por ciento del monto del respectivo préstamo.

No tendrán derecho al beneficio de estos préstamos los dueños de otra vivienda.

Los préstamos devengarán un 3 por ciento de interés y un 1 por ciento de amortización.

b) A los propietarios de predios agrícolas

Art. 29. — La Caja podrá conceder a los propietarios de predios agrícolas préstamos en dinero para que los empleen en la construcción de casas gratuitas para sus inquilinos, de acuerdo con los tipos confeccionados por ella.

Estos préstamos se harán a doce años plazo, devengarán el interés del 4 por ciento, y la amortización será acumulativa semestralmente.

En la concesión de estos préstamos se dará preferencia a los propietarios de predios agrícolas que tengan un avalúo inferior a 500.000 pesos.

c) A empresas industriales y mineras

Art. 30. — Podrá la Caja conferir préstamos en dinero a las empresas industriales y mineras para la construcción de viviendas para sus empleados y obreros, cuyas rentas mensuales no excedan de un valor equivalente a dos y media veces el sueldo vital.

Estos préstamos tendrán un servicio de un cuatro por ciento de interés, y uno por ciento de amortización anuales, y podrán efectuarse hasta por el 80 por ciento del costo, incluyendo el valor de los terrenos.

Párrafo IV

Disposiciones comunes del párrafo anterior

Art 31. — Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior se otorgarán con garantía hipotecaria o de otro orden, calificada por el Consejo.

Art. 32. — Los planos, estudios y especificaciones de las viviendas de que trata la letra c) del N°. 2 del artículo 21, lo mismo que la adquisición o destinación de terrenos para ellas, y las inversiones que requieran, deberán ser aprobados por el Consejo Superior.

La Caja deberá fiscalizar las construcciones y las empresas deberán comunicar a la Caja al iniciación de las obras.

Podrá la Caja cobrar derechos que no excedan del 2 por ciento del valor de las edificaciones, por los servicios que preste por efecto del inciso primero y de conformidad con el arancel que fije el Reglamento.

Art. 33. — Las habitaciones a que se refiere el artículo anterior no podrán ser enajenadas separadamente de la Empresa de que forman parte, ni arrendadas a personas extrañas al personal que ocupa la Empresa.

La infracción a lo dispuesto en el inciso anterior será causal de nulidad del contrato.

Art. 34. — Son inembargables por terceros, las viviendas construídas directamente por la Caja de la Habitación, mientras estén en poder de su primer adquirente o de sus herederos.

Art. 35. — Las casas que se construyan mediante los préstamos

anteriormente consultados, no podrán ser transferidas, gravadas ni embargadas mientras esté pendiente el pago de la respectiva deuda a la Caja, sino con autorización del Consejo.

El Conservador de Bienes Raíces respectivo, a requerimiento de la Caja, procederá a inscribir esta prohibición.

Art. 36. — Los propietarios de predios agrícolas deberán proveer de viviendas a sus obreros e inquilinos, dentro de los doce y medio años, contados desde la fecha de la promulgación de esta ley.

Esta obligación se cumplirá construyendo cada dos y medio años a partir de la fecha indicada, el 20 por ciento de las casas necesarias.

Las viviendas deberán reunir las condiciones mínimas que se determinen en el Reglamento complementario de esta ley, en el que se considerarán la condición de permanente o transitorio del trabajador, y las características geográficas, de población y de producción de cada región.

Art. 37. — Dentro de los seis meses, contados desde la fecha de la promulgación de la presente ley, los propietarios de predios agrícolas deberán hacer la declaración del número de viviendas para obreros e inquilinos existentes en sus fundos, indicando, además el de las nuevas que necesiten construír para el alojamiento de los mismos.

Esta declaración se hará ante los Consejos Provinciales de la Caja de la Habitación.

Con esta declaración e informe del arquitecto o ingeniero de la Caja y de los Consejos Provinciales, el Consejo Superior determinará el número de viviendas necesarias para cada predio agrícola.

Si el propietario no efectuare la declaración, el Consejo Superior procederá sin ella, sin perjuicio de la sanción que consulta el artículo 97.

El Consejo Superior podrá autorizar la reducción del número de casas que originariamente hubiere determinado siempre que el propietario cambiare el giro de la explotación del fundo, o por otras razones que el Consejo Superior estimase justificadas.

Art. 38. — Se autoriza al Presidente de la República y a las Municipalidades para que vendan el terreno que el Estado o las Municipalidades tengan en las ciudades o sus alrededores, por lotes que no excedan de una hectárea, con la condición de que se construyan en ellos, y dentro de cinco años, habitaciones regidas por esta ley. La venta se hará en remate y el precio se pagará con una quinta parte al contado y el resto en veinte anualidades con el tres por ciento de interés anual.

Art. 39. — Mientras las viviendas a que se refiere esta ley se encuentren inhabitadas, no podrán las empresas respectivas, ni la Caja de la Habitación, cobrar mínimos de servicio por consumo de energía o luz eléctrica, gas o agua potable.

Art. 40. — La Caja de la Habitación podrá exigir de cualquier empresa de agua potable, gas, luz o energía eléctrica, que instalen los correspondientes servicios en las viviendas a que se refiere esta ley, sin que tengan la obligación de garantizar consumos mínimos.

Párrafo V

Del otorgamiento de bonificaciones y garantías por la Caja

Art. 41. — Las operaciones a que se refieren los números 6, 7, 8 y 9 del artículo 21, y el artículo 43, se harán en las condiciones y en la forma que determinen los Reglamentos que el Presidente de la República dicte sobre esas materias, previo informe del Consejo de la Caja de Habitación.

Las primas no podrán exceder del 20 por ciento del valor del terreno y del edificio, y se pagarán por mitad al término de la obra gruesa y al término de la construcción.

La Caja, en todo caso, deberá aprobar los planos, especificaciones y presupuestos de las construcciones proyectadas.

Art. 42. — La Caja de Ahorros abrirá cuentas individuales de ahorro, destinadas exclusivamente a acumular fondos para que los interesados puedan adquirir sitios o construir habitaciones por intermedio de la Caja de la Habitación.

Estos depósitos no podrán ser retirados ni destinados a otro objeto que el indicado en el inciso anterior.

En caso de fallecimiento del imponente, podrán seguir imponiendo: el cónyuge sobreviviente, sus herederos, o la persona que el causante designare al momento de abrir la cuenta, o por acto testamentario.

Art. 43. — Los capitalistas, ya sean personas naturales o jurídicas, que inviertan sumas no inferiores a 500.000 pesos. en la construcción de viviendas económicas, podrán solicitar del Consejo que les garantice, con cargo a los fondos de la Caja, el goce de una renta hasta de diez por ciento anual, sobre el dinero que inviertan, descontadas las contribuciones e impuestos que afecten tanto a la renta como a los predios y edificios.

Esta garantía se otorgará por un plazo máximo de 20 años.

Dichas casas deberán llenar los requisitos y condiciones que señale el Reglamento.

Art. 44. — Los propietarios de terrenos que a juicio del Consejo Superior sean aptos para construir habitaciones, de conformidad con las disposiciones de esta ley, podrán solicitar de la Caja préstamos de edificación, según las normas que ella misma dicte.

Las propiedades así construídas sólo se destinarán al arrendamiento, y la renta será fijada anualmente por el Consejo Superior.

Párrafo VI

De las comisiones por construcción

Art. 45. — La Caja podrá prestar sus servicios mediante el pago de honorarios, para la construcción de habitaciones destinadas a empleados, obreros y personas de escasos recursos, por cuenta de cualquiera de las personas o entidades mencionadas en el número segundo del artículo 21, y, además, del Fisco. Estas construcciones deberán ajustarse a las disposiciones reglamentarias que dicte la Caja sobre el particular.

Párrafo VII

De la higienización de la vivienda popular

Art. 46. — El Consejo Superior de la Caja, previo informe de la Dirección General de Sanidad, clasificará las viviendas populares en las siguientes categorías:

a) En "salubres", a aquellas cuyo estado sanitario llene las condiciones mínimas de higiene que fije el Reglamento;

b) En "insalubres", a aquellas cuyo estado sanitario sea deficiente, pero susceptible de ser higienizadas mediante reparaciones, y

c) En "inhabitables", a las que sean enteramente insalubres y no admitan reparaciones.

Art. 47. — Las condiciones sanitarias que deben llenar las viviendas colectivas populares, para los efectos de su clasificación en alguna de las categorías señaladas en el artículo precedente, serán materia de un Reglamento que dictará el Presidente de la República, a propuesta del Consejo.

Art. 48. — Las viviendas que sean declaradas "inhabitables", deberán ser demolidas en el plazo que para ello fije el Consejo. Si dentro de dicho plazo no se diere cumplimiento a lo ordenado por el Consejo, éste comunicará el hecho al Juez Letrado del Departamento en que esté ubicado el inmueble, acompañándole copia de los antecedentes.

El Juez citará a comparendo dentro del tercero día al representante del Consejo y al propietario, su mandatario o mayordomo, y con el mérito de los antecedentes que se hayan acumulado hasta el día del comparendo, y con las alegaciones de las partes el Juez se pronunciará sin más trámite.

La apelación se resolverá de preferencia sin esperar la comparencia de las partes, y el Tribunal de segunda instancia dictará su fallo en el término de treinta días contados desde la fecha en que reciba los autos.

En estos juicios no procederá el recurso de casación.

Art. 49. — Tan pronto como la sentencia cauce ejecutoria, deberá ser demolido el inmueble, si así lo hubiere ordenado el Juez.

Si el propietario no lo hiciere dentro del plazo que para ello le hubiere fijado el Juez, y que no podrá ser superior al que le hubiere dado el Consejo, éste lo hará demoler por cuenta del propietario.

La Caja de la Habitación cobrará ejecutivamente al propietario los gastos de demolición, y servirán de título ejecutivo las facturas o planillas correspondientes a los trabajos.

Art. 50. — Las viviendas que sean declaradas "insalubres", deberán ser reparadas en el plazo que para ello fije el Consejo. Si no fueren reparadas dentro de dicho plazo, el Consejo ordenará su clausura, y los propietarios no tendrán derecho a optar a los préstamos que autoriza esta ley.

Art. 51. — Para los efectos de este párrafo, el Consejo podrá delegar sus facultades en los Consejos Provinciales.

Art. 52. — Podrá la Caja conceder préstamos a los propietarios de viviendas declaradas "insalubres", para que las hagan salubres.

Dichos préstamos no podrán ser otorgados por mayor cantidad que la que se requiera para las reparaciones, y su monto será fijado en definitiva por la oficina técnica de la Caja.

El interés de los préstamos será del 4 por ciento anual, y la amortización acumulativa de 2 por ciento, también anual.

Será condición esencial para el otorgamiento de los préstamos, que el propietario los garantice con primera hipoteca del respectivo inmueble o con segunda, siempre que la primera fuere a favor de alguna de las instituciones regidas por la ley de 29 de Agosto de 1855. y leyes modificatorias.

Art. 53. — Los propietarios de viviendas "insalubres", que hayan obtenido préstamos para su reparación, no podrán cobrar, como renta de arrendamiento de las mismas, una superior al siete por ciento anual líquido de su avalúo para los efectos del pago de las contribuciones.

Art. 54. — En el plan anual de trabajos e inversiones deberá la Caja consultar la construcción de viviendas provisionales o de emergencia, destinadas a los pobladores de las viviendas que se demuelan, se clausuren o se encuentren en reparación.

Estas viviendas provisionales deberán reunir las condiciones mínimas de salubridad que fije el Reglamento.

El Consejo Superior podrá, en la forma que determine también el Reglamento, conceder el uso gratuito de estas viviendas provisionales.

Párrafo VIII

De la atención de los mejoreros y compradores de sitios a plazo

Art. 55. — Corresponderá a la Caja de la Habitación el despacho de las solicitudes pendientes de mejoreros y compradores de sitios

a plazo, presentadas de acuerdo con el artículo 14, de la ley N° 6.754 de 22 de Noviembre de 1940, aún cuando no reúnan todos los requisitos establecidos en los artículos 48 y 49 del Decreto con Fuerza de Ley N° 33.

La Caja destinará con este objeto a lo menos el seis por ciento de su presupuesto anual, no pudiendo esta cifra ser inferior a 12 millones de pesos al año.

Art. 56. — El Vicepresidente Ejecutivo de la Caja de la Habitación subscribirá, en nombre de ésta y en el de cualquiera de los interesados que se niegue a hacerlo, las escrituras de compra y de cancelación en los siguientes casos:

1. Cuando el adquirente hubiere pagado en su totalidad el precio;
2. Cuando el interesado se allane a pagar al contado el precio o saldo del valor del terreno, previa consignación de las cantidades respectivas en la Caja de la Habitación, y
3. En el caso previsto en el artículo 9° de la ley N° 5.579.

Art. 57. — En los casos de expropiación, el precio de los sitios y el saldo por pagar serán determinados por la Comisión Rectificadora a que se refiere el artículo 11 de la ley N° 5.579.

Art. 58. — No podrán acogerse a los beneficios de este Título sino los dueños de una sola mejora, que la habiten o que la dediquen al funcionamiento de una industria que exploten bajo su responsabilidad.

En el reglamento de esta ley se contemplarán las condiciones que deberán cumplir los mejores que den en arrendamiento parte de sus mejoras, en cuanto a la salubridad de éstas y a la renta máxima que podrán cobrar.

El mejorero infractor será penado con multa de doscientos a mil pesos, si la renta que cobre y percibe por la parte que arriende es superior al máximo establecido en el artículo 53; con la clausura de la parte arrendada, si es por infracción a las disposiciones de salubridad; y en caso de reincidencia con la exigibilidad del saldo adeudado, que la Caja de la Habitación le cobrará judicialmente.

Art. 59. — Quedarán comprendidas entre las operaciones de que trata este título, aquellas sobre sitios cuyo precio no exceda del máximo fijado en el artículo 48 del Decreto con Fuerza de Ley número 33. Este precio máximo será determinado por la Comisión Rectificadora a que se refiere el artículo 57, con relación a la fecha del primitivo contrato, sin perjuicio del valor que debe pagarse al vendedor de acuerdo con las normas legales.

Art. 60. — Las operaciones serán despachadas en el orden de preferencia señalado en los artículos 14 y 15 de la Ley N° 6.754. Sin embargo, el Vicepresidente Ejecutivo podrá despachar operaciones sin respetar el orden indicado, en casos calificados por una Comisión Revisora, que estará compuesta: por el Fiscal de la Caja de la Habitación, por el Jefe de la Sección Ley número 5.579, de la misma

Caja, y por un representante de la Contraloría General de la República, designado por el Contralor.

Art. 61. — Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Caja procederá a pagar a los vendedores o propietarios los precios estipulados en las escrituras otorgadas con anterioridad a la presente ley, y que no hubieren sido pagados oportunamente.

Los intereses devengados con posterioridad a la liquidación que sirvió de base a la escritura, en el caso del artículo anterior, serán de cargo de la Caja.

Art. 62. — A falta de cónyuge o descendientes legítimos o de hijos naturales, serán herederos del adquirente de sitios a plazo o dueños de mejoras, sus hijos ilegítimos.

Lo dispuesto en el inciso anterior se aplicará sólo a las sucesiones futuras de los adquirentes de sitios y dueños de mejoras.

Art. 63. — El marido no podrá gravar ni enajenar el inmueble adquirido con arreglo a las disposiciones de este Título, sin cumplir el requisito establecido en el artículo 1.754 del Código Civil, bajo sanción de nulidad absoluta.

Los Conservadores de Bienes Raíces, al inscribir la escritura de transferencia, inscribirán también la prohibición referida.

El adquirente justificará su estado civil con declaración de testigos, firmada ante notario. Toda declaración falsa a este respecto será sancionada con presidio menor en su grado mínimo.

Art. 64. — En la determinación del precio de los sitios no será considerado el costo de urbanización.

Art. 65. — Reemplázase en la letra b) del artículo 85 del Decreto con Fuerza de Ley número 33, de 8 de Abril de 1931, la frase "veinticinco por ciento" por "cincuenta por ciento".

Párrafo IX

De las expropiaciones

Art. 66. — Por exigirlo el interés nacional se declara de utilidad pública, y autorízase al Presidente de la República para proceder a su expropiación, todo el radio urbano de los pueblos cuyas casas estén construídas sobre terrenos de terceros; como asimismo los terrenos de particulares que sean necesarios para la ejecución de la presente ley.

En este último caso la expropiación no podrá efectuarse dentro de los deslindes de los barrios residenciales, ni de los comerciales, que las Municipalidades hayan fijado en sus planos reguladores, de acuerdo con la Ordenanza General de Construcciones, salvo que se trate de propiedades declaradas insalubres por la autoridad respectiva.

El procedimiento para la expropiación se sujetará a los trámites indicados en el Párrafo II de la Ley 5.604, de fecha 16 de Febrero de 1935.

TITULO V.

De la protección del Hogar Obrero

Art. 67. — Sólo se aplicarán las disposiciones del presente Título al inmueble hereditario, en que haya tenido su última habitación el causante y cuyo valor, según el avalúo, no exceda de 60.000 pesos en Santiago y Valparaíso, y de la cantidad que fije el Presidente de la República en las demás ciudades del país.

Art. 68. — Si entre los herederos descendientes del causante hubiere uno o más menores, cualquiera de los interesados, el Defensor de Menores o la Caja de la Habitación, podrán pedir al Juez de Letras que decrete la indivisión del inmueble hereditario.

La indivisión durará hasta que todos los herederos hayan llegado a los 21 años de edad, y, entretanto, todos tendrán derecho a habitar el inmueble común.

El decreto de indivisión se inscribirá en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Art. 69. — Si se procediese a la partición del inmueble común, se hará la adjudicación, previa tasación, al que lo solicite, en el siguiente orden de precedencia:

1º Al cónyuge que sea copartícipe y no se encuentre separado de bienes o divorciado;

2º Al designado por el testador;

3º Al designado por la mayoría, y

4º Al designado por sorteo.

Hecha la adjudicación durante la menor edad de uno o más de los interesados, el adjudicatario podrá pagar los alcances hereditarios a medida que los coherederos vayan cumpliendo la mayor edad, sin que pueda exigirse un interés superior al legal.

Art. 70. — El inmueble común no será embargable durante la indivisión.

Tampoco podrá embargársele a los adjudicatarios, mientras no lleguen todos a la mayor edad.

La inembargabilidad cesa una vez que llegue a la mayor edad el menor de los herederos, o cuando dejen de habitar el inmueble los herederos o los adjudicatarios.

La inembargabilidad, consultada en el inciso 2º de este artículo, deberá inscribirse al mismo tiempo que la escritura de adjudicación, a fin de que produzca efectos contra terceros.

Art. 71. — Se considerarán mayores de edad, para los efectos de este Párrafo, los que hayan cumplido 21 años.

TITULO VI.

De la exención de impuestos y otras franquicias

Art. 72. — Por el término de 10 años quedan exentos del pago de las contribuciones fiscales sobre bienes raíces los terrenos en que se edifique y las casas construídas sobre ellos, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley.

Las dueños de inmuebles hipotecados en favor de la Caja de la Habitación tendrán derecho, para los efectos de los impuestos y contribuciones que se aplican sobre la base de los avalúos de los bienes raíces, a que se les rebaje el impuesto o contribución correspondiente al saldo adeudado, siempre que éste no exceda al 40 por ciento (40 %) del respectivo avalúo y hasta concurrencia de dicho cuarenta por ciento en caso contrario.

Art. 73. — En los reavalúos de propiedades agrícolas no se considerará el mayor valor proveniente de las casas que cumplan con las condiciones exigidas por la Caja de la Habitación.

Art. 74. — Los bonos de la habitación y sus rentas estarán exentos de impuestos inclusive el de herencias y donaciones.

Art. 75. — Las escrituras públicas que se otorguen por operaciones directamente relacionadas con esta ley, pagarán sólo el 50 por ciento de los correspondientes impuestos fiscales y derechos notariales.

En las operaciones que efectúe directamente la Caja no se pagará el impuesto a la primera transferencia establecido por el decreto ley número 593, de 9 de Septiembre de 1932.

Art. 76. — Las construcciones ejecutadas en conformidad a esta ley pagarán solamente el 50 por ciento del valor de los permisos municipales que correspondan.

TITULO VII

Disposiciones generales

Art. 77. — Para los efectos de esta ley, no regirá la Ordenanza General de Construcciones, sino otra especial que dictará el Presidente de la República, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º transitorio.

Art. 78. — En las poblaciones que se construyan al amparo de esta ley, deberá contemplarse su urbanización, de acuerdo con la ordenanza a que se refiere el artículo anterior, y el establecimiento de servicios sociales, culturales y de esparcimiento.

La Caja ejecutará directamente, en cada uno de sus aspectos, la urbanización de las poblaciones que construya, debiendo contar previamente con la aprobación de los planos respectivos por los organismos correspondientes.

La Municipalidad respectiva deberá pronunciarse sobre las obras dentro del plazo de treinta días, y no podrá negarse a aprobarlas si en ellas se hubiere dado cumplimiento a la Ordenanza.

Art. 79. — En los contratos de venta de bienes raíces a plazo hasta de $ 60.000, se tendrá por no escrita la cláusula de que el comprador pierda el todo o parte de la suma dada a cuenta del precio, si no pagare las cuotas restantes.

Art. 80. — Los pagadores fiscales, municipales o particulares tendrán la obligación, a requerimiento de la Caja de la Habitación, de descontar de los sueldos, jornales o salarios de los empleados u obreros, en cada período de pago, las cuotas que éstos deban pagar por las obligaciones que tengan a favor de ella, en conformidad a la presente ley.

Las sumas descontadas, previas las liquidaciones mensuales, serán entregadas a la Caja de la Habitación.

Los descuentos a que se refiere este artículo no podrán exceder del 30 por ciento de los respectivos sueldos, salarios o jornales.

Art. 81. — Substitúyense las palabras "ciento veinte" del artículo 4º de la Ley 4.174, por "quinientos".

Art. 82. — La Caja deberá destinar hasta un cinco por ciento de sus entradas anuales, a la adquisición de amoblados, que serán vendidos, con prenda de los mismos, a los arrendatarios de escasos recursos. Estos muebles no podrán ser embargados por terceros.

Art. 83. — Las empresas carboneras ingresarán mensualmente a la Caja de la Habitación el producido del impuesto establecido en el número 9 del artículo 13.

Las sumas percibidas por este impuesto las invertirá la Caja de la Habitación exclusivamente en la construcción de habitaciones para empleados y obreros de la industria carbonera.

Art. 84. — No podrá cobrarse como renta de arrendamiento de las casas que se construyan mediante préstamos consultados en esta ley, una renta superior a la fijada en el Reglamento.

Art. 85. — Los préstamos otorgados por la Caja para la construcción de habitaciones destinadas al arrendamiento se considerarán como de plazo vencido cobrables por la vía ejecutiva, cuando se exigiere una renta superior a la autorizada.

La deuda correspondiente devengará un interés penal del ocho por ciento anual.

Art. 86. — La mora en el pago de un dividendo semestral, o de tres dividendos mensuales consecutivos, en que incurra el concesionario de los préstamos a que se refiere esta ley, dará derecho a la Caja para perseguir su cobro por la vía ejecutiva.

Los dividendos provenientes de ventas o préstamos a particulares deberán pagarse en cuotas mensuales.

Los dividendos en mora devengarán un interés penal del seis por ciento sobre su monto.

Art. 87. — Las cuestiones entre la Caja y sus locatarios quedarán entregadas exclusivamente a la justicia ordinaria.

En los juicios respectivos se aplicarán las disposiciones especiales de la ley orgánica de la Caja de Crédito Hipotecario y de las leyes complementarias de la misma. La Caja usará papel simple y los aranceles se reducirán en su favor en un cincuenta por ciento.

En los juicios de desahucio o terminación inmediata del arrendamiento que la Caja inicie para la restitución de sus propiedades, no se aceptará otra excepción que el pago de la renta, fundada en el correspondiente recibo, otorgado por la misma institución. En caso contrario, se procederá al lanzamiento sin más trámite.

Art. 88. — A los arrendatarios que por cualquier motivo no hubieren podido enterar el tiempo necesario para obtener la calidad de adquirentes, y a los que hubieren enterado los plazos fijados por la ley para adquirir tal calidad, pero a los cuales no se hubiere hecho aún transferencia de casas, se les computará el tiempo y los abonos que hubieren hecho a cuenta del precio de dicho inmuble, para hacerlos valer en cualquiera operación análoga sobre poblaciones, predios o casas que la Caja haya construído en cualquier punto de la República, y tendrán preferencia sobre todo otro postulante para la adquisición de casas.

Art. 89. — Los Bancos, las compañías de seguros, las sociedades anónimas en general y las instituciones semifiscales, deberán destinar a la construcción de viviendas económicas, una cuota no inferior al veinte por ciento de las sumas que inviertan en bienes raíces de renta con sus capitales de reserva.

Art. 90. — Las sociedades o empresas industriales o comerciales no podrán servirse de intermediarios para la venta a la Caja de los materiales que sean necesarios para la construcción de las habitaciones a que se refiere esta ley.

El incumplimiento de esta disposición por parte de dichas sociedades o empresas será sancionado con una multa de mil a cinco mil pesos, la que se aplicará administrativamente. Para este efecto tendrá mérito ejecutivo una copia autorizada del acuerdo del Consejo Superior que ordene su aplicación.

Art. 91. — Para los efectos de la adquisición o edificación de propiedades o casas de menores de edad, en conformidad a esta ley, los tutores y curadores podrán comprometer los bienes de sus pupilos, sin el requisito de la autorización judicial.

TITULO VIII

De las sanciones

Art. 92. — El arrendatario, usuario o adquirente que por negligencia culpable o mala fe causare daño o substrajere efectos o utensilios pertenecientes al inmueble, en viviendas construídas directa-

mente por la Caja, o las deteriore, sufrirá una multa de diez a dos cientos pesos, que será decretada administrativamente por el Consejo Superior, sin perjuicio de la reparación del daño y de las sanciones penales correspondientes.

En caso de reincidencia, el Consejo Superior podrá acordar, además, la terminación inmediata del arrendamiento o solicitar de la justicia ordinaria, por la causal del inciso primero, la resolución de la compraventa, si ésta se hubiere otorgado.

Bastará para acordar esas sanciones la certificación de un funcionario de la Caja, constituído en visita, salvo prueba en contrario si se tratare de resolución del contrato.

Art. 93. — El constructor que defraudare en la naturaleza, calidad o cantidad de los materiales de las habitaciones a que se refiere esta ley, o en la mano de obra, sufrirá las penas de presidio menor en un grado máximo a presidio mayor en cualquiera de sus grados, y multas de 2.000 a 10.000 pesos, sin perjuicio de la reparación del daño.

En igual pena incurrirá el arquitecto o ingeniero o funcionario que autorice el uso de tales materiales o mano de obra.

Art. 94. — Sufrirá las penas de reclusión en cualquiera de sus grados y multas de 1.000 a 10.000 pesos el proveedor que defraudare en la naturaleza, calidad o cantidad de los materiales, útiles, enseres, instalaciones u objetos que deba entregar en virtud de un título obligatorio, y destinados a su aprovechamiento en las casas construídas al amparo de esta ley.

El funcionario que aceptare como buenas tales especies, será considerado cómplice del mismo delito.

Las especies caerán en comiso.

Art. 95. — Las empresas a que se refiere el artículo 16, que no cumplan con las obligaciones que por él se les imponen, incurrirán en una multa equivalente al 10 por ciento de las sumas que les corresponde invertir, multa que se aplicará administrativamente por el Consejo Superior de la Caja.

En el mismo evento, procederá el cobro ejecutivo de las sumas que deban invertirse.

La Caja de la Habitación hará estos cobros sirviendo como título suficiente en uno y otro caso la copia autorizada del respectivo acuerdo del Consejo Superior.

Previo pago de la multa, y de la suma por invertir, podrá reclamarse del acuerdo del Consejo Superior, en el modo y plazo y conforme al procedimiento prevenido por los artículos 91 y 92 de la ley N°. 5.169 de 31 de Mayo de 1933.

Art. 96. — En igual multa incurrirán los propietarios de predios agrícolas que no cumplan con la obligación que les señala el artículo 36, sin perjuicio del cobro ejecutivo por la Caja, de la suma por invertir en los plazos señalados.

En este último caso, la Caja substituirá al propietario en la obli-

gación de construír las respectivas habitaciones, y percibirá por sus servicios los derechos que fije el reglamento.

Para los efectos de este artículo, la suma por invertir será regulada por el Departamento Técnico de la Caja, sin ulterior recurso.

Se procederá, en lo demás, conforme al artículo anterior.

Art. 97. — La mora en hacer la declaración a que se refiere el artículo 37 será penada con multa de ciento a mil pesos. Si el propietario moroso, una vez requerido, no cumpliera dicha obligación, hará el rol de las viviendas el secretario del respectivo Consejo Provincial.

Art. 98. — En los procesos que se instauren con ocasión de los delitos mencionados en los artículos 93 y 94, el Tribunal apreciará la prueba en conciencia. El informe del Departamento Técnico de la Caja constituirá presunción grave.

Art. 99. — Si los pagadores a que se refiere el artículo 80, requeridos para ello, no hubieren hecho los descuentos que en el mismo artículo se ordenan, sufrirán una multa, a beneficio de la misma Caja, igual a la cantidad que ha debido retenerse y pagarse, sin perjuicio de la acción ejecutiva que procederá en contra de los infractores para el pago de sus cuotas.

Para hacer efectiva la multa, tendrá mérito ejecutivo el acuerdo respectivo del Consejo Superior.

TITULO FINAL

Art. 100. — Esta ley empezará a regir 30 días después de la fecha de su promulgación.

Disposiciones transitorias

Artículo 1º. — Las empresas a que se refiere el artículo 16 podrán invertir anualmente todo o parte de las sumas a que están obligadas de acuerdo con dicha disposición, en amortizaciones ordinarias o extraordinarias de los préstamos que para construcción de habitaciones para sus obreros y empleados hayan obtenido de la Corporación de Fomento de la Producción, a la fecha de la promulgación de la presente ley.

Art. 2º. — La Dirección General de Estadística, en colaboración con el Consejo Superior, deberá practicar, dentro del plazo de un año, el censo de la vivienda económcia.

Art. 3º. — A contar desde la fecha en que comience a regir la presente ley, quedarán derogados los artículos 284, 285 y 286 de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, publicada en el "Diario Oficial" Nº 17.386, de 6 de Febrero de 1936.

Art. 4º. — El Consejo Superior propondrá al Presidente de la República, dentro del plazo de seis meses, contados desde la vigencia de la presente ley, la Ordenanza de Urbanización y Construcciones económicas, como asimismo las modificaciones que posteriormente sea necesario introducir a dicha Ordenanza.

Art. 5º. — Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66, en la subdelegación Chuchunco de la comuna de Santiago, sólo podrá expropiarse a los dueños de terrenos ocupados por mejoreros o compradores de sitios a plazo, y únicamente para el efecto de entregar esos terrenos a dichos mejoreros o compradores de sitios, respetando sus actuales cabidas de terreno, sin que esto obste para que los mejoreros que individualmente lo soliciten, obtengan préstamos de la Caja, una vez adquirido el pleno dominio del terreno, para edificar casas individuales, económicas, conforme a los planos de la Caja.

Art. 6º. — Las empresas de gas, agua potable, luz o energía eléctrica, deberán devolver a la Caja de la Habitación, dentro del plazo de noventa días, contados desde la fecha en que entre en vigor la presente ley, las garantías que la Caja les hubiere otorgado por consumos mínimos.

Art. 7º. — Dentro del término de 90 días, contados desde la fecha de la promulgación de esta ley, el Presidente de la República procederá a dictar el Reglamento General y los especiales de ella.

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, ocho de Octubre de mil novecientos cuarenta y tres. — JUAN ANTONIO RIOS M. — Mariano Bustos L.

JURISPRUDENCIA

Eximióse a la Comisión de aplicar la rebaja de alquileres (Exp. 28, 741-943).

Buenos Aires, 29 de Diciembre de 1943.

Visto el presente expediente por el que la Comisión Nacional de Casas Baratas (Ley Nº 9677 solicita la exención de la aplicación de la tasa de descuentos fijadas por el decreto del P. E. Nº 1580 sobre rebaja de alquileres, para los siguientes inmuebles de su propiedad: Casa Colectiva "Valentín Alsina, calle Caseros 3183; Casa Colectiva "B. Rivadavia", calle Defensa 767; Casa Colectiva "Patricios", calle 24 de Noviembre 2240; Casas colectivas del Barrio "Guillermo Rawson", calles Tinogasta y Zamudio; Casas individuales entregadas en alquiler del Barrio "Guillermo Rawson", calles Tinogasta y Zamudio; Casas colectivas del Barrio "Marcelo T. de Alvear", calles J. Bonifacio, J. E. Rodó, Fernández y Pasaje María Sánchez; Casas individuales entregadas en alquiler del Barrio "Marcelo T. de Alvear", calles J. B. Alberdi y Av. Olivera; Casa Colectiva "Gobernador Martín Rodríguez", calles Pedro Mendoza y M. Rodríguez; Casa colectiva "Gobernador Martín Rodríguez", calles Pedro Mendoza y M. Rodríguez; Casa Colectiva "América", calle San Juan 250, todas de esta capital;

Y, atento los informes precedentes por los que se deduce que el caso planteado encuadra dentro de las prescripciones determinadas por el citado decreto número 1580;

LA CAMARA DE ALQUILERES

RESUELVE:

Artículo 1º. — Acceder a la exención de la aplicación de los porcentajes de descuentos solicitada.

Art. 2º. — Regístrese, comuníquese y archívese.

Resolución Nº 115.

No es aplicable a las viviendas de la Ley 9677 el Decreto 1580 sobre rebaja de alquileres

Sentencia firme del Juez de Paz, Dr. I. Ruiz Moreno

1ra. INSTANCIA. — Buenos Aires, noviembre 17 de 1943. — Considerando: 1° El art. 1° del decreto núm. 1580 determina que quedan comprendidos en la rebaja del precio de la locación, aquellos contratos vigentes o que se celebren para la locación de inmuebles de "propiedad privada" destinados a vivienda, comercio, etc.

Los motivos que han informado la rebaja están precisados en sus considerandos al decir que se busca establecer bases de justicia y equidad en las relaciones de pacífica convivencia entre los diversos sectores que integran la comunidad nacional, lo que no se lograría si se permitiera que el interés particular prevaleciera sobre el de la gran masa de la población.

2° De ello surge que el Estado ha actuado en su función reguladora de la convivencia pública, interponiendo su potestad en los contratos de los particulares para evitar el aprovechamiento abusivo de una situación calificada de excepcional.

De acuerdo, pues, a la letra y a los motivos que dieron origen a la medida gubernamental, los contratos de locación que han sido hechos entre el Estado, o las entidades que emanan del mismo, y los particulares no están comprendidos en la rebaja.

La conclusión se explica si se tiene en cuenta que la Comisión Nac. de Casas Baratas es un organismo de carácter autárquico, con vitalidad jurídica propia. La actividad del Estado se hace efectiva por intermedio de la Comisión que el Gobierno designa (art. 1°, ley 9677), y a este respecto, el Diputado Nougués, informando el proyecto en la Cám. de Dips. de la Nación, dijo que: "se ha buscado esta combinación para que la acción del Estado se haga sentir en forma práctica y segura" ("Diario de Ses.", p. 177, año 1915).

Este carácter de persona administrativa no puede serle desconocido, porque aparte de la designación de los miembros, el P. E. ejerce las funciones de dirección, fomento y control de la aplicación de la ley (art. 1°). Fuera de ello, la Comisión depende del Ministerio del Interior, y en el presupuesto nacional se consignan anualmente los sueldos y gastos para su funcionamiento (ps. 1469 y 1470, año 1943).

Dados los fines de su creación, la actividad de la Comisión de Casas Baratas importa una alta función tuteladora de la salud pública y no puede ser alcanzada en sus actos materiales, como son los contratos de locación, por un decreto que se ha dictado precisamente para evitar lo que se considera una situación de falta de proporcio-

nalidad entre el costo de la vivienda y el sueldo o salario. Por imperio de la ley de su creación, la Comisión no actúa con propósitos de lucro, y por eso ha cumplido de antemano los fines que se tuvieron en cuenta para dictar el decreto 1580. Así lo ha reconocido la Cám. Civil 1a. Cap. en el fallo transcrito en J. A., t. 70, p. 181, al establecer que "la ley 9677 ha sido sancionada con un evidente y loable propósito de asistencia social". "El estado ofrece a los hombres con familia, trabajadores y de recursos limitados, viviendas higiénicas y baratas, tratando de proteger su salud física y su salud moral".

3º Como los bienes que administra la Comisión deben reputarse bienes del Estado, las prescripciones del decreto no los comprenden; y dado que las sumas depositadas no son las que establece el contrato celebrado entre las partes, la consignación no llena los requisitos del pago.

Por tanto, atento a lo dispuesto en el artículo 758, C. C., fallo rechazando la demanda. Con costas. — **Isidoro Ruíz Moreno (h.).** — Ante mí: **Pablo F. Porchetto.**



TECNICA DE LA VIVIENDA

Vivienda mínima para la Zona Sud del país

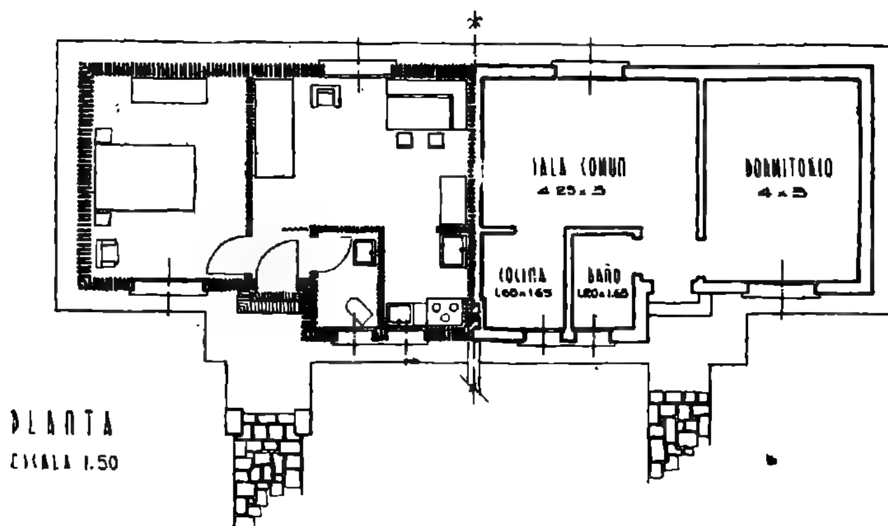
La Oficina Técnica de la Institución ha estudiado el tipo de vivienda mínima de que ilustran los grabados, apto para la zona sud del país.

Cada casa consta de sala común, un dormitorio, baño y cocina. Se ha adoptado el sistema de aparear dos casas, orientadas del modo más apropiado a las características climatéricas de la zona.

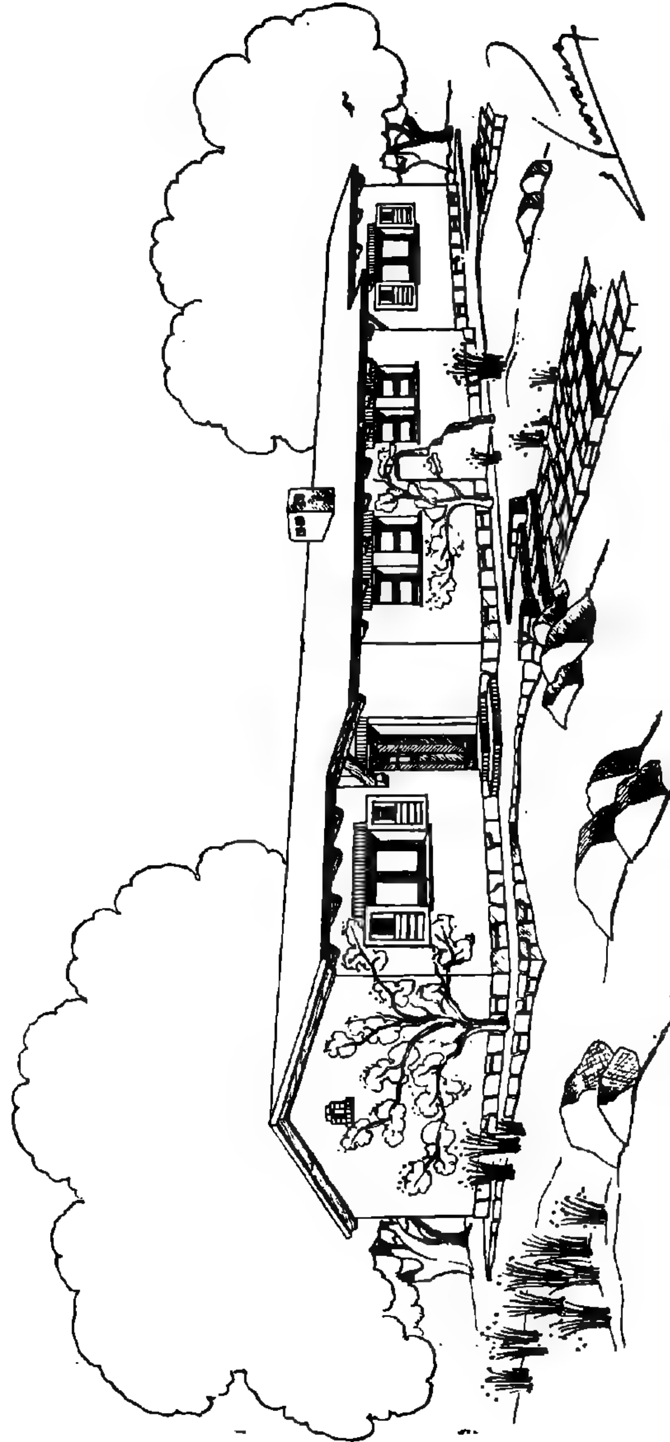
Los materiales a emplearse son los siguientes: mampostería de ladrillos de cal sobre cimientos de piedra o de ladrillos; enlucidos interiores a la cal; pisos de mosaico; cielorasos de celotex; techo de tejas de alerce sobre tirantería de la misma madera; carpintería de madera.

Frente de ladrillos a la vista, blanqueados.

El precio actual de cada casa se calcula en $ 4.500 m/n., y el alquiler mensual en $ 22 m/n., aproximadamente.

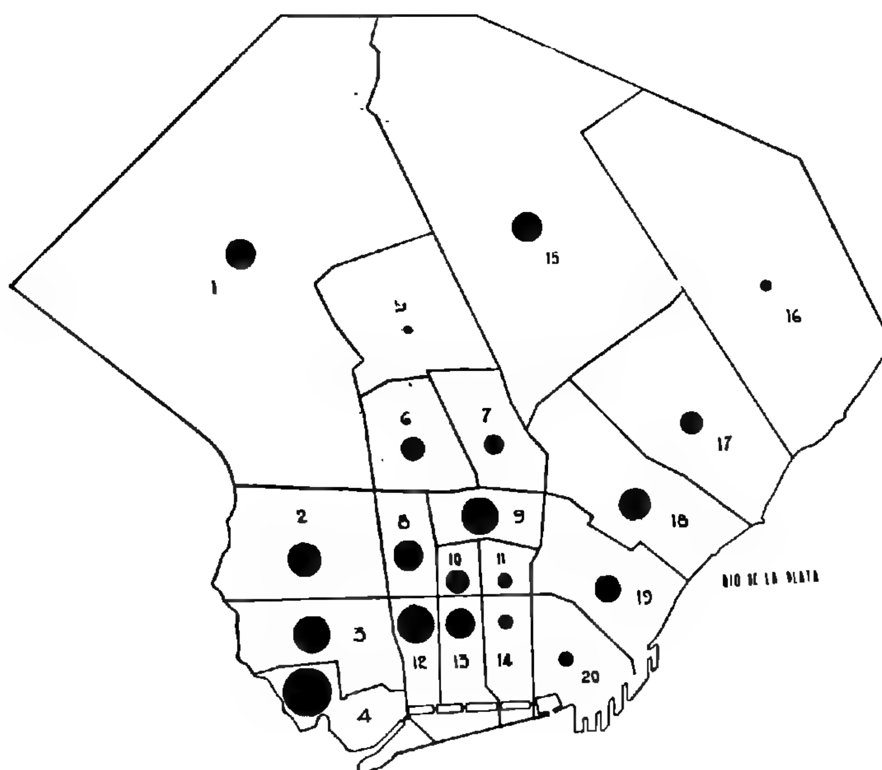


PLANTA
ESCALA 1.50



TIPO DE VIVIENDA MINIMA PARA LA ZONA SUD DEL PAIS

Los conventillos de la Capital Federal



La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha dado a publicidad el precedente plano, que informa con elocuencia sobre la gravedad del problema de la vivienda en la Capital Federal. Cada punto negro indica la cantidad de conventillos existentes en cada circunscripción: 1a., Vélez Sársfield, 553; 2a., San Cristóbal Sud, 779; 3a., Santa Lucía, 788; 4a. San Juan Evangelista, 931; 5a., Flores, 162; 6a., San Carlos Sud, 413; 7a., San Carlos Norte, 307; 8a., San Cristóbal Norte, 654; 9a., Balvanera Oeste, 771; 10a., Balvanera Sud, 248; 11a., Balvanera Norte, 187; 12a., Concepción, 575; 13a., Monserrat, 459; 14a., San Nicolás, 159; 15a., San Bernardo, 763; 16a., Belgrano, 254; 17a., Palermo de San Benito, 420; 18a., General Las Heras, 750;

19a., Pilar, 493; 20a., Socorro, 110. Estos datos han sido dados por el Censo de la Edificación del año 1936. Es importante informar que sólo las casas que albergan a más de 5 familias han sido censadas; vale decir que han escapado al Censo numerosas viviendas en las que habitan 5 ó menos familias, pero que por las condiciones en que alojan a las personas, merecen también el nombre de conventillos.



NOTAS DE ACTUALIDAD

Tierras en San Carlos de Barriloche, cedidas en propiedad a la Comisión

Mediante el siguiente Decreto, Nº 10.076, el Poder Ejecutivo Nacional ha dispuesto la cesión en propiedad a la Comisión Nacional de Casas Baratas, de tierras ubicadas en el territorio de Río Negro, con destino a la construcción de viviendas económicas:

"Buenos Aires, 28 de setiembre de 1943. — Visto este expediente (Nº 90.397-1943), del que resulta:

"Que la Dirección de Parques Nacionales propicia la cesión en propiedad a la Comisión Nacional de Casas Báratas, de la fracción Centro Sud-Oeste de 10x25 metros, del solar Nº 3, y la mitad Este del solar Nº 4, ambos de la manzana Nº 90, del Ensanche del pueblo San Carlos de Bariloche, en el Parque Nacional de Nahuel Huapí, Territorio de Río Negro, con destino a la construcción de viviendas económicas;

"Que como las nombradas fracciones se encuentran actualmente libres de adjudicación, conforme a lo resuelto por la Dirección de Parques Nacionales en el expediente Nº 591-1936, de la citada repartición, puede accederse a lo solicitado; atento las informaciones producidas;

El Presidente de la Nación Argentina

DECRETA:

Artículo 1º — Cédese en propiedad a la Comisión Nacional de Casas Baratas, la fracción Centro Sud - Oeste de 10×25 m. del solar Nº 3, y la mitad Este del solar Nº 4, ambos de la manzana Nº 90, del Ensanche del pueblo San Carlos de Bariloche, en el Parque Nacional de Nahuel Huapí, Territorio de Río Negro, con destino a la construcción de viviendas económicas.

Art. 2º. — Previa intervención de la Dirección de Tierras, a los efectos de suministrar la relación de límites y linderos y planos correspondientes, pase a la Escribanía General del Gobierno de la Nación para el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio de las tierras a que se refiere el artículo 1º del presente decreto.

Art. 3º. — Comuníquese, publíquese y dése al Registro Nacional.

RAMIREZ.—Diego I. Mason.

El Censo Escolar y la Vivienda Popular

El 28 de abril de 1943, levantóse el Censo Escolar de la Nacin, en el que debido a una feliz inspiración de su ilustre organizador, el ingeniero Alejandro E. Bunge, se incluyó una pregunta relativa a la vivienda, que permitirá tener una idea concreta de las condiciones en que se habita en el país.

Los datos provisionales que se han dado a conocer, se refieren a las familias que vivían en una sola pieza el día del levantamiento del Censo. Tales datos corresponden a la Capital Federal, capitales de las provincias y gobernaciones, y a las ciudades cuya población se considera superior a 25.000 habitantes, y se refieren únicamente a las familias con uno o más miembros a su cargo, menores de 22 años. Los resultados no pueden ser más pavorosos:

Sobre un total de 424.122 familias que viven en una sola pieza, 349 se componen de 12 y más personas; 3.859, de 9 a 11 personas; 36.241, de 6 a 8 personas; 156.595, de 4 y 5 personas; el resto, 227.078 familias, de 2 y 3 personas.

La provincia de Salta invertirá 400 mil pesos en viviendas populares

El Interventor Nacional, previo asesoramiento de la Comisión de la Vivienda Popular, ha resuelto invertir la suma de 400 mil pesos de la ley 712, en la construcción de viviendas para empleados y obreros, dispuestas en un barrio-parque que abarcará 7 hectáreas, ubicado al pie del Cerro San Bernardo. Para ello ha tenido en cuenta: "Que el mejor sistema, según lo ha podido establecer la experiencia, es el de construír barrios obreros, de tipo jardín o parque, con casas individuales, con sus correspondientes jardines, etc., permitiendo así que cada propietario o inquilino tenga su propia casa, que reúna individualmente todas las ventajas que ello significa;

"Que la ubicación elegida por la Comisión de referencia para la construcción de dichas casas, a juicio del Gobierno, es la más conveniente desde todo punto de vista, por cuanto los terrenos en cuestión, además de ser de pro-

piedad fiscal, se encuentran en un lugar alto, bien ventilado, sano, no inundable y están próximos a la ciudad y a los barrios obreros y justamente cerca de los sitios donde existe mayor cantidad de conventillos, los cuales deben ser eliminados;

Que por lo demás en ese lugar hay posibilidades de establecer, sin mayores gastos, servicios sanitarios y eléctricos, siendo un lugar próximo a las líneas de transportes urbanos de pasajeros, las cuales pueden ser ampliadas sin mayores inconvenientes;

"Por todo ello,

El Comisionado Nacional en la Provincia de Salta, en acuerdo de Ministros,

DECRETA:

Artículo 1°. — Apruébase el informe presentado por la Comisión encargada de estudiar el problema de la vivienda obrera, designada por decreto N° 787 del 5 de octubre de 1943.

Art. 2°. — Destínanse 7 hectáreas del terreno fiscal ubicado al pie de la falda oeste del Cerro San Bernardo y delimitadas por el Pasaje San Martín y Av. Boedo al sud, Avenida Guruchaga al oeste; pie del Cerro San Bernardo al este y al norte con terrenos en posesión de la señora Ana F. de Solá, señalado en el plano que acompaña al referido informe a los efectos de construir en el mismo casas baratas.

Art. 3°. — Pasen estas actuaciones al Ministerio de Hacienda, Obras Públicas y Fomento a fin de que por intermedio de la Sección Arquitectura se proyecte en definitiva y se delinee el barrio-parque correspondiente, a fin de construir en el mismo, casas baratas para obreros y empleados.

Art. 4°. — Las casas a constuirse deberán ser en base a los tres tipos siguientes: 1° de 2 habitaciones, cocina, w. c. y galería; 2° de 3 habitaciones, cocina, w. c. y galería; y 3° de 4 habitaciones, cocina, w. c. y galería, debiendo ser de ladrillo o adobe y dentro de las características fundamentales a que se hace referencia en el referido proyecto.

Art. 5°. — Las casas deberán levantarse en lotes con suficiente espacio que permita la existencia de jardines en el frente de las mismas y huertas en el fondo, debiendo dividirse el terreno en forma tal que permita la existencia de pequeños grupos independientes de casas, de manera que cada uno de ellos no posea más de veinte.

Art. 6°. — Al hacerse el proyecto de loteo de los terrenos destinados a este fin, deben dejarse las superficies necesarias para plazas y edificios de carácter público y comercial indispensables para un barrio de esta índole, como ser: capilla, comisaría, escuela, farmacia, sala de primeros auxilios, almacén, etctera.

Art. 7°. — Solicítese del Poder Ejecutivo de la Nación la aprobación del presente decreto en cuanto se modifica el destino a darse a los terrenos mencionados en el artículo 2°".

La Municipalidad de Buenos Aires invertirá más de dos millones en viviendas populares

En los terrenos de la antigua chacra Saavedra, se levantará un barrio de casas económicas. La intendencia destina a tal fin el saldo disponible de una partida de la Ordenanza-empréstito Nº 7288, que asciende a pesos 2.263.524. La iniciativa comunal y el empeño con que se la lleva a la práctica, son dignos de todo aplauso.



B I B L I O G R A F I A

I. — Política de la vivienda. — Legislación. — Estadística

La vivienda a través de los resultados provisionales del Censo escolar. "Revista de Economía Argentina", diciembre 1943 (Año XXVI, N° 306, T° XLII), Buenos Aires, pág. 465.

Vivienda obrera. Capítulo que integra la investigación de seminario sobre "Asistencia social en la industria (elementos para su estudio)" realizada durante el año escolar de 1942, por los alumnos del 3er. año de la Escuela de Servicio Social del Museo Social Argentino, bajo la dirección del Dr. Agustín de la Riega. "Servicio Social", órgano de la E. de S. S. del M. S. A., enero a diciembre de 1943 (Año VII, Nos. 1 a 4) pág. 144.

Un plan para extirpar el hogar de una sola pieza, por el Dr. Correa Avila. "El Pueblo", Buenos Aires, agosto 1° de 1943.

New housing for war workers, 1940-43. "Monthly labor review" (United states departament of labor. Bureau of statistics). Vol. 57, N° 3, set. 1943, pág. 513.

Home owners loan acts and housing acts, (United states. Wáshington, 1943). Compilación hecha por Elmer A. Lewis.

Casas económicas. Folleto editado por el Secretariado de propaganda nacional de Lisboa, que ilustra sobre la nueva y la antiua política portuguesa de habitación popular. Lisboa, 1943.

El instituto de asalariados industriales y la vivienda popular (Brasil). "Noticias de la Oficina de Información obrera y social" (Unión Panamericana), N° 14, diciembre 1943, Wáshington, pág. 2.

Barrio de empleados (Ecuador). "Noticias de la Oficina de información obrera y social". (Unión Panamericana), N° 14, diciembre 1943, Wáshington, pág. 11.

El problema de las casas para obreros en el Brasil, por Helvecio Xavier López. "La Ley" (Suplemento diario de la Revista Jurídica "La Ley"). Buenos Aires, diciembre 30 de 1943.

II. — Aspectos: administrativo; técnico; financiero; social; higiénico

Origen y necesidad del Código de la edificación, por el Ing. Luis A. Herbin. "Boletín del H. Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires", Año V, T° VIII, N° 42, 1943, págs. 11 y sigts.

Formación y uso del Código de la edificación, por el Ing. César Rocco Perna. Bol. del H. Conc. Delib. de la Ciudad de Buenos Aires, año V, T° VIII, N° 42, 1943, págs. 21 y sigts.

Policía de obras. Uso y habitación de las fincas. Penalidades. Reclamaciones, por el señor Esteban F. Sanguinetti. "Bol. del H. Conc. Delib. de la Ciudad de Bs. As.", Año V, T°. VIII, N° 42, 1943, págs. 31 y sigts.

El Código de la edificación. Su relación con la ciudad, por el Arq. Carlos Calcerán Espinosa. "Bol. del H. Conc. Delib. de la Ciudad de Bs. As.", Año V, T° VIII, N° 42, 1943, págs. 39 y sigts.

Justificación y propósitos del Código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires, por el Ing. civil Alberto Klein. "La Ingeniería", órgano del Centro Argentino de Ingenieros, set. 1943. Número especial dedicado a la industria de la construcción. Págs. 695 y siguientes.

La zonificación y el poder de policía edilicio, por el ing. civ. Dr. Alberto G. Spota. "La Ingeniería", órg. del C. A. I., set. 1943, número especial dedicado a la industria de la construcción, págs. 679 y sigts.

La protección de los servicios públicos, por el Arq. Juan Antonio Berçaitz. "Bol. del H. Conc. delib. de la Ciudad de Bs. As.", Año V, T° VIII, N° 42, 1943, pág. 47.

La vivienda rural, folleto ilustrado referente a la casa de "suelo cemento", preparado por el "Instituto del Cemento Portland".

El problema financiero de la vivienda, por el Ing. civ. Emilio Lenhardtson. "La Ingeniería", órg. del C. A. I., set. 1943, número especial dedicado a la industria de la construcción. Buenos Aires, págs. 643 y sigts.

La vivienda obrera, por Santiago Allende Posse. "Los Principios", Córdoba, 15 nov. 1943.

Vivienda popular, por el Presbítero Dr. Ramón Castellano. "Los Principios", Córdoba, 2 y 3 de dic. 1943.

Crítica sobre las viviendas insalubres, por Humberto Prera. "Arquitectura", órgano oficial del Colegio nacional de arquitectos de La Habana (Cuba). Junio 1943, año XI, N° 119. La Habana, páginas 231 y siguientes.

III. — URBANISMO. — VIVIENDA RURAL

Remodelamiento urbano y vivienda familiar. "El bien raíz", revista mensual de la propiedad inmueble, año XXIII, noviembre 1943, Nº 255, pág. 14. Comentario elogioso al proyecto de creación de un fondo permanente para la vialidad, el remodelamiento urbano y la vivienda popular, recientemente presentado a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, por el Señor Jerónimo A. Rocca.

El urbanismo y el Estado moderno, por el Dr. Oscar R. Sacheri. "Bol. del H. Conc. Delib. de la Ciudad de Bs. As.", año V, T. VIII, Nº 42, 1943. Págs. 7 y sigts.

Edificios gubernamentales y de carácter histórico, por el Arq. Pedro Maric Vinent. "Bol. del H. Conc. deli. de la Ciudad de Bs. As.", Año V, T. VIII, Nº 42, 1943, pág. 55.

Zonificación de la Ciudad, por el Arq. Fermín H. Beretervide. "Bol. del H. Conc. Delib. de la Ciudad de Bs. As", Año V, T. VIII, Nº 42, págs. 69 y siguientes. Bs. As., 1943.

Urbanización teórica y urbanización práctica, por el Arq. Julio V. Otaola. "Edilicia", órgano oficial de la Sociedad de ingenieros, arquitectos, constructores de obras y anexos, de Rosario. Nos. 9-10. setiembre-octubre 1943, págs. 31 y sigts. Número de homenaje al día del constructor.

El urbanismo frente a la mortalidad infantil de la Ciudad de Santa Fe. "Edilicia", órgano oficial de la Sociedad de ingenieros-arquitectos-constructores de obras y anexos, de Rosario. Nos. 9-10, setiembre-octubre 1943, págs. 46 y sigts. Número de homenaje al día del constructor.

Educación ciudadana y urbanística, por el Arq. Ricardo Franklin. "Arquitectura", órg. del Col. nac. de arquitectos de La Habana (Cuba), año XI, Nº 120, julio 1943. La Habana, págs. 270 y sigts.

Educación planificadora, por el Ing. civ. Carlos A. Loza Colomer. "La Ingeniería", órg. del C. A. I., set. 1943, págs. 614 y sigts. Número especial dedicado a la industria de la construcción.

El Planeamiento y la construcción, por el Ing. civ. José M. Ahumada. "La Ingeniería", órg. del C. A. I., set. 1943, número especial dedicado a la industria de la construcción. Págs. 606 y sigts.

El planeamiento de las obras públicas, por el Ing. civ. Emilio Lenhardtson. "La Ingeniería", órgano del C. A. I., set. 1943, número especial dedicado a la industria de la construcción. Págs. 611 y siguientes.

Rehabilitación rural en los EE. UU. — La obra de la administración de seguro agrícola. (Unión Panamericana. Oficina de información obrera y social). Wáshington, 1943.

La vivienda rural. Editorial de "La Gaceta", Tucumán, 27 de julio 1943.

El barrio-jardín de Casa Amarilla, por Rómulo Bogliolo. "La Vanguardia", 29 nov. 1943.

SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISION

LA HABITACION POPULAR

Boletín Oficial de la Comisión Nacional de Casas Baratas

Indice General

del

Tomo IX

Año 1943

Indice del Tomo IX - Año 1943

Alfabético por Autores

Autor	Título	Boletín: Nº	Pág.
Coit, Arq. Elisabeth	Notas sobre proyecto y construcción de viviendas mínimas para familias modestas (Primera parte)	34 y 35	5
	Idem (2a. parte)	36	44
	Idem (última parte)	37	55
Corporación de Arquitectos Católicos	Memorial sobre viviendas económicas, presentado al Ministerio de Hacienda	36	93
Comisión Nacional de Casas Baratas.	Memoria del ejercicio 1942	34 y 35	89
	Balances y cuadros numéricos	34 y 35	95
Dassen, Dr. Juan Justo	Algunas consideraciones sobre la vivienda obrera en la Argentina	36	30
Ochoa, Ing. Juan	Sobre el problema de la población	37	11
Pinto S. C., Dr. Francisco A.	La nueva ley de la vivienda en Chile	37	49
Redacción	Donaciones o legados para viviendas populares	34 y 35	4
	Ing. Alejandro E. Bunge, su fallecimiento	34 y 35	113
	La ley 9677 extiende sus beneficios al interior del país	36	5
	Sistemas financieros para una política de la vivienda	36	72
	Secretaría de Trabajo y Previsión	37	5

Rivarola, Arq. Jorge V.	Prosa y poesía de la casa-habitación	36	9
Ruíz Moreno, Dr. Isidoro	Sentencia firme que declara inaplicable a la C. N. de C. B. el Decreto 1580 sobre rebaja de alquileres	37	113
Silva, José R., Cap. de Frag. (R.)	El cooperativismo y la vivienda	37	21
Uriburu, Guillermo.	Las viviendas rurales en los EE. UU.	37	

Alfabético por Materias

	Boletín: Nº	Pág.
BIBLIOGRAFIA		
Aspectos: social, moral, higiénico, económico y financiero	34 y 35	117
Aspectos: social, moral, higiénico, económico y financiero	36	98
Aspectos: social, moral, higiénico, económico y financiero	37	124
Libros, revistas, periódicos, etc.	34 y 35	118
Política de la vivienda, legislación, financiación, etc.	34 y 35	116
Política de la vivienda, legislación, financiación, etc.	36	97
Política de la vivienda, legislación, financiación, etc.	37	123
Urbanismo	34 y 35	116
Urbanismo	36	96
Urbanismo	37	125
Vivienda rural	34 y 35	116
Vivienda rural	36	96
Vivienda rural	37	125
CASAS INDEPENDIENTES		
Barrio de casas en Viedma	34 y 35	92 y 93
CASAS INDIVIDUALES		
La C. N. de C. B. construirá un grupo en Santa Rosa (La Pampa)	36	89
CASAS COLECTIVAS		
Casa colectiva "Gobernador Martín Rodríguez"	34 y 35	88, 90, 91
Viviendas a construirse en el Barrio "Alvear"	36	89
COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS		
Donaciones o legados para viviendas populares	34 y 35	4
Se transferirán a la C. N. de C. B. las viviendas adjudicadas a los afectados por las inundaciones de 1940	34 y 35	83
Memoria del ejercicio 1942	34 y 35	89

Balances y cuadros numéricos del ejercicio 1942 ..	34 y 35	95
Departamentos modernos a $ 39	34 y 35	115
La ley 9677 extiende sus beneficios al interior del país	36	5
La Comisión Nacional de Casas Baratas	36	37
Tipo de casa licitada para Santa Rosa (La Pampa)	36	87
Se licitó la construcción de viviendas populares en la Capital y La Pampa	36	89
CONDICIONES DE VIDA		
Proyecto de creación del Instituto de seguros sociales y de la vivienda (Córdoba)	34 y 35	27
Departamentos modernos a $ 39	34 y 35	115
El conventillo y nuestras estadísticas	36	33
Sobre el problema de la población, por el Ing. J. Ochoa	37	11
Plano de los conventillos de la Capital Federal	37	117
ECONOMIA Y FINANZAS		
Comisión Nacional de Casas Baratas. Balance y cuadros numéricos del ejercicio 1942	34 y 35	95
FINANCIACION		
Sistemas financieros para una política de la vivienda	36	72
JURISPRUDENCIA		
La Cámara de Alquileres eximió a la C. N. de C. B. de aplicar a sus viviendas el Decreto Nº 1580 sobre rebaja de alquileres	37	112
Sentencia del Juez de Paz Dr. I. Ruíz Moreno, que declara inaplicable a las viviendas de la ley 9677, el Decreto Nº 1580 sobre rebajas de alquileres ..	37	113
LEGISLACION EXTRANJERA		
Chile. — Nuevo estatuto para la Caja de la habitación popular	37	88
La Nueva ley de la vivienda en Chile, por el Dr. F. A. Pinto S. C.	37	49
Norteamérica. — Las viviendas rurales en los EE. UU., por Guillermo Uriburu	37	16
Uruguay. — Obra realizada por el Instituto Nacional de Viviendas Económicas	36	77
LEGISLACION NACIONAL		
Viviendas económicas para los afectados por la inundación de 1940	34 y 35	83
La ley 9677 extiende sus beneficios al interior del país	36	5
Secretaría de Trabajo y Previsión. Decreto Nº 15.074	37	5
LEGISLACION PROVINCIAL		
Prov. de Córdoba. — Proyecto de creación del Instituto de Seguros Sociales y de la Vivienda Popular	34 y 35	27
Prov. de Santa Fe. — Resultados de la ley 2607 sobre vivienda popular	34 y 35	71
Prov. de Mendoza. — Creación de la Dirección Provincial del Hogar Obrero	36	67
Prov. de Catamarca. — Decreto Nº 171, sobre construcción de casas económicas	36	74
NECROLOGIA		
Ing. Alejandro E. Bunge, su fallecimiento	34 y 35	113
POLITICA DE LA VIVIENDA EN EL EXTERIOR		
Uruguay. — Obra realizada por el Instituto Nacional de Viviendas económicas	36	77

Chile. — La nueva ley de la vivienda en Chile, por el Dr. F. A. Pinto S. C.	37	49
Norteamérica. — Las viviendas rurales en los EE. UU., por Guillermo Uriburu	37	16
TECNICA DE LA VIVIENDA		
Casa colectiva "Gobernador Martín Rodríguez" (C. N. de C. B.)	34 y 35	88 a 91
Viviendas populares en Viedma (C. N. de C. B.)	34 y 35	93
Tipo de casa licitada para Santa Rosa (La Pampa) (C. N. de C. B.)	36	87
Vivienda mínima para la zona sud del país	37	115
VIVIENDA OBRERA EN EL PAIS		
Viviendas económicas para los afectados por la inundación de 1940	34 y 35	83
El Consejo Agrario Nacional proyecta la construcción de viviendas rurales para colonos ...	34 y 35	114
Departamentos modernos a $ 39	34 y 35	115
La ley 9677 extiende sus beneficios al interior del país	36	5
La C. N. de C. B. licitó la construcción de dos grupos de viviendas populares en la Capital y La Pampa	36	89
El Banco Hipotecario Nacional y el problema de la vivienda	36	90
La provincia de Santa Fe invertirá tres millones en viviendas populares	36	91
Declaración de la Corporación de Arquitectos Católicos	36	93

